



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA  
OSTRAVA EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Oceňování nemovitostí

The Evalution of Real Property

Student: Bc. Andrea Sleczková

Vedoucí diplomové práce: prof. Ing. Viola Šebestíková, CSc.

Ostrava 2010



Prohlášení:

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně tabulek, které jsem převzala a upravila vypracovala samostatně.

Bc.Andrea Sleczková

V Ostravě dne 30. 4. 2010

Ráda bych poděkovala paní prof. Ing. Viole Šebestíkové, CSc. za odborné vedení při vypracování této diplomové práce a za poskytnuté konzultace.

<b>1</b>	<b>ÚVOD.....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>TEORETICKÁ VÝCHODISKA .....</b>	<b>3</b>
2.1	OBEČNÉ POJMY .....	3
2.1.1	<i>Nemovitost .....</i>	3
2.1.2	<i>Stavba .....</i>	3
2.1.3	<i>Pozemky .....</i>	4
2.1.4	<i>Katastr nemovitostí .....</i>	5
2.1.5	<i>Cena a hodnota .....</i>	5
2.2	ADMINISTRATIVNÍ CENA VERSUS TRŽNÍ HODNOTA NEMOVITOSTI .....	8
2.2.1	<i>Administrativní cena nemovitosti .....</i>	8
2.2.2	<i>Tržní hodnota nemovitosti .....</i>	9
2.2.3	<i>Vztah administrativní a obvyklé ceny .....</i>	10
<b>3</b>	<b>OCEŇOVÁNÍ A ÚČEL UPLATNĚNÍ NEMOVITOSTÍ.....</b>	<b>11</b>
3.1	ADMINISTRATIVNÍ OCENĚNÍ .....	11
3.1.1	<i>Stavby oceňované nákladovým způsobem .....</i>	11
3.1.2	<i>Stavby oceňované porovnávacím způsobem .....</i>	18
3.1.3	<i>Stavby oceňované kombinací nákladového a výnosového způsobu .....</i>	20
3.1.4	<i>Pozemky .....</i>	23
3.1.5	<i>Trvalé porosty .....</i>	24
3.2	OCEŇOVÁNÍ NA TRŽNÍCH PRINCÍPECH .....	25
3.2.1	<i>Porovnávací metody .....</i>	26
3.2.2	<i>Výnosové metody .....</i>	29
3.2.3	<i>Nákladové metody .....</i>	32
3.3	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ PŘI OCENĚNÍ PODNIKU .....	34
3.3.1	<i>Metody ocenění nemovitostí pro oceňování podniku .....</i>	34
3.3.2	<i>Význam oceňování v účetnictví podniku .....</i>	35
<b>4</b>	<b>KOMPARACE A DOPADY Z RŮZNÝCH OCEŇOVACÍCH METOD .....</b>	<b>37</b>
4.1	JEDNOTLIVÉ METODY OCEŇOVÁNÍ A VZTAHY MEZI NIMI .....	37
4.2	PŘÍKLAD TRŽNÍHO OCENĚNÍ NEMOVITOSTI .....	40
4.2.1	<i>Metoda nákladová .....</i>	43
4.2.2	<i>Metoda porovnávací .....</i>	48
4.2.3	<i>Rekapitulace a stanovení tržní hodnoty .....</i>	50
4.3	VYHODNOCENÍ PRAKTICKÉHO PŘÍKLADU .....	51
<b>5</b>	<b>ZÁVĚR.....</b>	<b>52</b>
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	
	SEZNAM ZKRATEK	
	PŘÍLOHY	

# 1 Úvod

Oceňování nemovitostí je vědní disciplína, která došla v průběhu své existence dramatických změn a neustále se dále vyvíjí. Což nese velké nároky na znalce a odhadce, kteří se musí tomuto vývoji přizpůsobit, pokud chtějí být opravdu renomovanými odborníky.

Dá se říci, že tento obor stagnoval v naší republice v období normalizace, kdy byly právní i ekonomické vztahy deformovány podmínkami centrálně řízené ekonomiky a socialistického právního systému. Neexistoval zde tržní systém a tato skutečnost se odrazila také v oboru oceňování majetku, kdy odborníci vycházeli jen z cenových předpisů, které jim diktovaly přesné postupy ocenění majetku.

V dnešní době jsou postupy oceňování dle cenových předpisů stále v některých případech používány a dokonce vyžadovány a přesto, že nezohledňují všechny cenotvorné faktory, jsou již v tomto ohledu na lepší úrovni, než předpisy ze starších dob.

Je diskutabilní, zda v dnešní době již u nás existuje dokonalý tržní systém, v každém případě však došlo v oboru oceňování majetku k obrovskému posunu ve smyslu indikace tržní hodnoty majetku, potažmo nemovitostí.

Ke stanovení hodnoty nemovitostí vedou tři základní přístupy oceňování – nákladový, porovnávací a výnosový, využívané k ocenění již zmiňovanými cenovými předpisy, tak i k ocenění na tržních principech a nesoucí sebou neuzavřený počet metod, které lze využívat.

Těmto přístupům a metodám se budu v mé práci věnovat, přičemž bude zajímavé sledovat, jakými směry se znalci mohou v dnešní době ubírat.

Cílem mé práce bude jednotlivé přístupy porovnat a zjistit, jaké dopady může mít volba metody oceňování na výslednou hodnotu majetku, což bude prezentováno konkrétním posudkem nemovitosti v závěru této práce.

## 2 Teoretická východiska

### 2.1 Obecné pojmy

#### 2.1.1 Nemovitost

Nemovitost je definována v §119 občanského zákoníku ( zákon č. 40/1964 Sb., dále jen OZ):

*(1) Věci jsou movité nebo nemovité*

*(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem*

#### 2.1.2 Stavba

Pojem „Stavba“ se vyskytuje v několika právních předpisech, což v praxi vede k častým nedorozuměním. Zatímco v občanskoprávním pojetí je stavba chápána jak věc v právním smyslu ( §118 OZ) a není zde dokonce důležité, zda jejímu zřízení předcházelo stavební povolení, z hlediska stavebních předpisů se stavba chápe spíše jako činnost vedoucí k uskutečnění díla.

Jelikož předmětem této práce je oceňování nemovitostí, je pro mne směrodatná definice stavby uvedená v zákonu č.151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku, §3:

*1) Pro účely oceňování se stavby člení na*

*a) stavby pozemní, kterými jsou*

*1. budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory,*

*2. venkovní úpravy,*

*b) stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby dopravní, vodní, pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru,*

*c) vodní nádrže a rybníky,*

*d) jiné stavby.*

*Členění staveb na jednotlivé druhy stanoví vyhláška.*

*(2) Pro účely oceňování se stavba posuzuje podle účelu užití. Při nesouladu mezi účelem užití stavby uvedeným v kolaudačním rozhodnutí nebo ve stavebním povolení a skutečným užitím se vychází při oceňování ze skutečného užití stavby. Nejsou-li zachovány doklady o účelu, pro který byla stavba povolena, nebo při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí*



*a skutečným stavem platí, že stavba je určena k účelu, pro který je svým stavebně technickým uspořádáním vybavena. Jestliže vybavení stavby nasvědčuje několika účelům, má se za to, že stavba je určena k účelu, ke kterému se užívá bez závad.*<sup>1</sup>

### **2.1.3 Pozemky**

*1) Pro účely oceňování se pozemky člení na*

*a) stavební pozemky, kterými jsou*

*1. nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí v jednotlivých druzích pozemků, které byly vydaným územním rozhodnutím určeny k zastavění; je-li zvláštním předpisem stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku, je stavebním pozemkem pouze část odpovídající přípustnému limitu určenému k zastavění,*

*2. pozemky evidované v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří, v druhu pozemku ostatní plochy - staveniště nebo ostatní plochy, které jsou již zastavěny, a v druhu pozemku zahrady a ostatní plochy, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a pozemkem evidovaným v katastru nemovitostí v druhu pozemku zastavěná plocha a nádvoří za účelem jejich společného využití a jsou ve vlastnictví stejného subjektu,*

*3. plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí,*

*b) zemědělské pozemky evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad, louka a pastvina,*

*c) lesní pozemky, kterými jsou lesní pozemky evidované v katastru nemovitostí a zalesněné nelesní pozemky,*

*d) pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky,*

*e) jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je roklina, mez s kamením, ochranná hráz, močál, bažina.*

*(2) Stavebním pozemkem pro účely oceňování není pozemek, který je zastavěný jen podzemním nebo nadzemním vedením včetně jejich příslušenství, podzemními stavbami, které nedosahují úrovně terénu, podzemními částmi a příslušenstvím staveb pro dopravu a vodní hospodářství netvořícími součást pozemních staveb. Stavebním pozemkem pro účely*

---

<sup>1</sup> Vyhl. č.3/2008 Sb, kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku

*oceňování není též pozemek zastavěný stavbami bez základů, studnami, ploty, opěrnými zdmi, pomníky, sochami apod.*

*(3) Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečným stavem se vychází při oceňování ze skutečného stavu.<sup>2</sup>*

#### **2.1.4 Katastr nemovitostí**

V souvislosti s oceňováním nemovitostí je nutné brát v úvahu majetkoprávní vztahy, neboť ty mohou ve velké míře ovlivnit hodnotu majetku.

Katastr nemovitostí (KN) eviduje nemovitosti a právní vztahy k nim. Dle §1 katastrálního zákona představuje KN soubor údajů o nemovitostech, tj. jejich soupis, popis, geometrické a polohové určení. Jeho součástí je evidence vlastnických a jiných věcných práv a dalších, zákonem stanovených práv k těmto nemovitostem.<sup>3</sup>

Zápisy do katastru se provádějí různými způsoby, které také mají různý právní význam:

- VKLAD je zápisem do KN, který má za následek vznik, změnu nebo zánik smluvně založeného práva k nemovitostem. Týká se smluv o převodech vlastnictví nemovitosti, smluv o zástavním a podzástavním právu, věcných břemen, smluv o převodu bytu a nebytových prostor, prohlášení vkladatele o vložení nemovitosti do základního jmění obchodní společnosti apod.
- ZÁZNAM je formou zápisu, kterým jsou vyznačována práva k nemovitostem vznikající na základě zákona, rozhodnutí státního orgánu, příklepu licitátora ve veřejné dražbě apod.
- POZNÁMKA vyznačuje skutečnost nebo poměr vztahující se k nemovitosti nebo osobě, který nemá vliv na vznik, změnu nebo zánik práva.<sup>4</sup>

#### **2.1.5 Cena a hodnota**

V praxi se tyto dva pojmy často zaměňují, ale je nutno je rozlišovat, neboť každý má zcela jiný význam.

---

<sup>2</sup> Zákon č.151/1997 Sb

<sup>3</sup> Zákon č.344/1992 Sb., Katastrální zákon

<sup>4</sup> Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, J. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha: Linde, 2007

- „CENA je pojem používaný pro požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Částka je nebo není zveřejněna, zůstává však historickým faktem. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. V současné době se v ČR cena stanoví dohodou nebo oceněním podle zvláštního předpisu, jak plyne z ustanovení zákona č.526/1990 Sb., o cenách, ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a č.151/1997 Sb., §1, odst.2:

*(2) Cena je peněžní částka*

*a) sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 až 13 nebo*

*b) zjištěná podle zvláštního předpisu<sup>5</sup> k jiným účelům než k prodeji.*

- HODNOTA není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou cenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně, kupujícími a prodávajícími na druhé straně. Jedná se o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka zboží nebo služby k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap. - viz dále), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutno zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována<sup>6</sup>.

#### **2.1.5.1 Cena zjištěná (administrativní)**

Cena zjištěná podle cenového předpisu; v současné době u nemovitostí podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a podle vyhlášky Ministerstva financí č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku (oceňovací vyhláška).

#### **2.1.5.2 Cena pořizovací ( historická)**

Cena, za kterou bylo možno věc pořídit v době jejího pořízení (u nemovitostí, zejména staveb, cena v době jejich postavení), bez odpočtu opotřebení. Vyskytuje se nejčastěji v účetní evidenci.

---

<sup>5</sup> Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

<sup>6</sup> Bradáč, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, Brno:CERM, s.r.o. 2008, s. 44,45

### 2.1.5.3 Cena reprodukční ( reprodukční pořizovací cena)

Cena (věcná hodnota), za kterou by bylo možno stejnou nebo porovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení.

Zjišťuje se u staveb buď pracně nákladovou kalkulací nebo podrobným položkovým rozpočtem, nebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však se stanoví za pomoci technicko hospodářských ukazatelů (THU) - jednotkových cen za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru, 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy ap. V současné době se také s výhodou používá ocenění nákladovým způsobem podle cenového předpisu (vyhláška č. 3/2008 Sb.), bez koeficientu prodejnosti a bez odpočtu opotřebení.

### 2.1.5.4 Věcná hodnota (substanční hodnota)

Reprodukční cena věci, snížená o přiměřené opotřebení, odpovídající průměrně opotřeбенé věci stejného stáří a přiměřené intenzity používání, ve výsledku pak snížená o náklady na opravu vážných závad, které znemožňují okamžité užívání věci.

### 2.1.5.5 Výnosová hodnota (kapitalizovaný zisk)

Zjednodušeně řečeno jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako čistý výnos z podniku (nemovitosti).

Zjistí se u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Do těchto nákladů by se měly započítat průměrné roční náklady na údržbu a správu nemovitosti, daň z nemovitostí, pojištění budov ap.

### 2.1.5.6 Obvyklá cena

**Obvyklá cena** (ozn. zpravidla *CO* nebo *COB*) je cena, kterou by bylo možno za konkrétní věc jako předmět prodeje a koupě v rozhodné době a místě dosáhnout. V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je definována cena obvyklá takto:

*„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumí například stav tísně prodávajícího nebo*

*kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*“<sup>7</sup>

„Zpravidla se zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných věcí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Pokud tyto informace nejsou od statisticky významného souboru dostatečně porovnatelných nemovitostí, je třeba použít náhradní metodiku.“<sup>8</sup>

## **2.2 Administrativní cena versus tržní hodnota nemovitosti**

### **2.2.1 Administrativní cena nemovitosti**

Pokud je úkolem znalce zjistit administrativní cenu nemovitosti, znamená to, že stanovuje cenu, která je předem deklarována v nějakém legislativním předpise. Tímto předpisem je v případě zjištění ceny nemovitosti pro majetkové, daňové či soudní řízení zákon o oceňování majetku (č.151/1997 Sb.) a prováděcí vyhlášky.<sup>9</sup>

Administrativní cena je tedy cena zjištěná dle cenového předpisu a souvisí s fiskálními zájmy státu, např. pro stanovení základu některé z majetkových daní. V zákonu 151/1997 Sb. jsou specifikovány případy, kdy je třeba cenový předpis použít. Tento zákon má však obecnou povahu a proto v podrobnostech u některých ustanovení odkazuje na prováděcí vyhlášku (č.3/2008 Sb.)

Cena je zde tedy jednoznačná a daná legislativní úpravou a pokud ji budou stanovovat dva různí zpracovatelé u jedné nemovitosti, měli by dojít k přibližně stejnému výsledku.

---

<sup>7</sup> Zákon č.151/1997 Sb., o oceňování majetku

<sup>8</sup> Bradáč, A. *Teorie oceňování nemovitostí*, Brno:CERM, s.r.o. 2008, s. 48-51

<sup>9</sup> Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, J. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha: Linde, 2007

## 2.2.2 Tržní hodnota nemovitosti

Tržní hodnota je odhadnutá částka, za kterou by měla být aktiva směněna v den ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v nestranné transakci po vhodném marketingu kde obě strany jednají na základě znalostí, opatrně a z vlastní vůle.<sup>10</sup>

Pokud se nad touto definicí zamyslíme a porovnáme s definicí obvyklé ceny ( kap. 2.1.5.6), zjistíme, že tyto dva pojmy jsou takřka identické a můžeme tedy konstatovat, že stanovení obvyklé ceny je de facto hledáním tržní hodnoty majetku.

V tržním oceňování neexistují přesné vzorce, ale pouze určité postupy, které musí znalec aplikovat s přihlédnutím ke konkrétním podmínkám. Musí zohlednit různé vlivy, jako např. politicko-správní (daňová politika, územní plánování, životní prostředí), ekonomické (zaměstnanost, životní úroveň, inflace), sociálně-demografické (vývoj populace, sociální politika), fyzikální (poloha, velikost, doprava, stáří staveb).<sup>11</sup>

Můžeme říci, že tržní ocenění je jakási kreativní činnost a znalec zde využívá hlavně svých zkušeností a schopnosti vybrat správný postup a metodu ocenění.

Jsou zde aplikovány tři základní metody:

- **Porovnávací metoda** - založená na analýze aktuálních cen nemovitostí srovnatelných s nemovitostí oceňovanou. Dá se konstatovat, že tento přístup vychází ze současného stavu.
- **Nákladová metoda** - založená převážně na technickém pohledu na nemovitosti. Jedná se o ocenění nezbytných nákladů vynaložených na pořízení nemovitosti, tudíž vychází z minulosti.
- **Výnosová metoda** - založená převážně na ekonomickém pohledu na nemovitosti. Nejdůležitější úlohu hraje prognóza budoucího prospěchu nemovitosti ( výnos).

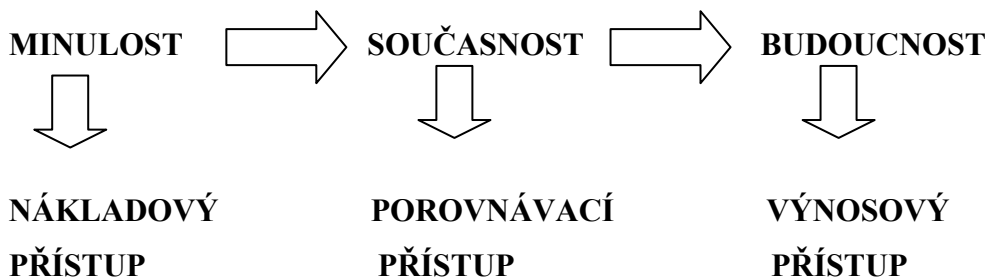
Jednotlivé metody reprezentují určitý časový úsek a tato skutečnost může sloužit jako vodítko pro výběr vhodného přístupu ocenění.

---

<sup>10</sup> Definice navržená Mezinárodní komisí pro oceňovací normy (International Valuation Standards Committee)

<sup>11</sup> Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, J. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha: Linde, 2007

Obr. 2. 1



Jednotlivými metodami se podrobně zabývám v kapitole 3.2.

V praxi se tržní ocenění vyžaduje pro zjištění hodnoty nemovitosti pro účely úvěru, při realitních obchodech apod.

### 2.2.3 Vztah administrativní a obvyklé ceny

Stanovení ceny dle legislativního předpisu a ceny založené na tržních principech je některých aspektech shodné a v jiných diametrálně odlišné. **Shodná** je skutečnost, že se znalec zabývá stejnými objekty zkoumání, tzn. stavbami a pozemky.

**Rozdíl** je ovšem ve způsobu zkoumání oceňované nemovitosti. Pokud je úkolem znalce stanovit tzv. administrativní cenu, jeho jedinou úlohou je správně aplikovat legislativní předpis pro účel, který je předem stanoven, např. pro stanovení základu daně.<sup>12</sup>

Jiná situace ovšem nastává v případě stanovení tržní hodnoty ( obvyklé ceny) objektu. Zde není znalec vázán žádným právním předpisem, má v podstatě volnou působnost v rámci uvedené definice obvyklé ceny. Jedná hlavně na základě svých zkušeností, znalostí a svého nejlepšího svědomí.

Nemůže se stát (nebo jen teoreticky vyjímečně), že hodnota indikovaná na tržních principech bude shodná s cenou administrativní, a to hlavně proto, že cenový předpis nezohledňuje všechny cenotvorné faktory a situace na trhu nemovitostí. Přesto došlo k určitému posunu, neboť cenové předpisy ze starších dob (myšleno hlavně před rokem 1994) byly konstruovány na úplně jiných principech než tržních. Jednalo se hlavně o principy nákladové. Bylo to samozřejmě důsledkem socialistického právního systému a centrálně plánované ekonomiky před rokem 1990, což způsobilo velmi komplikovanou situaci pro znaleckou oblast a, dle mého názoru, mělo mnoho znalců problém s přijetím úplně nového a odlišného způsobu jejich dosavadní práce.

---

<sup>12</sup> Dörfl, L.,Kratěna, J.,Ort, P., Vácha, V. *Soudní znalectví aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*, str. 91,92

Je tedy patrné, že stanovení hodnoty nemovitosti při respektování tržních principů a podle cenových předpisů jsou vzájemně nekompatibilní. Z této skutečnosti vyplývá, že administrativní cena nemůže být použita v praxi např. pro zajištění úvěru nemovitou zástavou, či při realitním obchodě a naopak hodnota indikovaná na tržních principech nemůže být z právních důvodů použita pro stanovení základu některé z majetkových daní.

Situace se v tomto ohledu vylepšuje i z toho důvodu, že také soudy preferují v některých případech stanovení obvyklé ceny a již nevyžadují znalecký posudek podle cenového předpisu. Jde například o ocenění nepeněžitěho vkladu do společnosti, vypořádání společného jmění manželů apod.

### **3 Oceňování a účel uplatnění nemovitostí**

#### **3.1 Administrativní ocenění**

Jak již bylo uvedeno, ocenění administrativní cenou znalec použije při stanovení základu některé z majetkových daní, jako např. daně z převodu nemovitosti, daně darovací, v některých případech náhrady při vyvlastnění staveb, pozemků, porostů apod., kdy je striktně veden legislativním předpisem a jeho úkolem je správně aplikovat dané způsoby ocenění dle druhu a účelu uplatnění nemovitostí.

Prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. rozlišuje tyto tři způsoby ocenění staveb:

- Nákladový způsob
- Porovnávací způsob
- Kombinace nákladového a výnosového způsobu

##### **3.1.1 Stavby oceňované nákladovým způsobem**

Nákladový způsob, vychází z nákladů, které by bylo nutno vynaložit na pořízení předmětu ocenění v místě ocenění a jeho stavu ke dni ocenění. Princip je „za kolik se dá majetek pořídit, vyjádřeno náklady.“ Použije se vždy u rozestavěných objektů.

Nákladový způsob ocenění je předepsán v těchto případech:

- Budovy a haly – jsou to stavby, které nelze zařadit podle účelu jejich užití do ostatních kategorií
- Inženýrská a speciální pozemní stavba
- Rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek – jejichž obestavěný prostor je větší než 1100 m<sup>3</sup>, nebo jejichž ZC není uvedena v příloze 20a, tab.č.1. A dále v příp. rozestavěného RD, rekr.chalupy nebo domku.



- Rekreační chata a zahrádkářská chata - jejichž ZC nejsou uvedeny v příloze č.20 vyhl.3/2008 Sb., nebo jsou rozestavěny.
- Vedlejší stavba – kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně.
- Garáž – tvořící příslušenství jiné stavby neoceňované porovnávacím způsobem, nebo pokud je rozestavěná.
- Studna
- Venkovní úprava – kromě té, která tvoří příslušenství ke stavbě oceňované porovnávacím způsobem a je zahrnuta v její ceně
- Hřbitovní stavba a zařízení
- Kulturní památka
- Byt a nebytová prostor- byty ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 vyhl.3/2008 Sb. pod typem J, K, nebo rozestavěné byty a nebytové prostory, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby
- Rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo<sup>13</sup>

Vzhledem ke stanovenému rozsahu této práce se budu dále věnovat jen stavbám, které se v praxi oceňují nejčastěji. Pokud by se čtenář zajímal o oceňování jiného objektu, který není předmětem této práce, odkáži jej na vyhl. 3/2008 Sb.

### **3.1.1.1 Koeficienty používané při nákladovém ocenění staveb**

Při nákladovém oceňování hrají důležitou úlohu koeficienty, sloužící pro přepočet základní ceny z důvodu vlivů působících na nemovitosti. Než přistoupím k popisu ocenění jednotlivých budov, budu se alespoň stručně jednotlivým koeficientům věnovat a to pro snadnější pochopení samotného výpočtu ocenění jednotlivých staveb.

#### ***3.1.1.1.1 Koeficient přepočtu základní ceny podle konstrukce – $K_1$***

Koeficient se týká přepočtu základní ceny (dále vždy ZC) budov a hal dle §3 vyhl.3/2008 Sb., respektive bytů a nebytových prostor dle §13 vyhl.3/2008 Sb. (dále jen vyhl.). U ostatních staveb jej již koeficient zohledněn a zahrnut v základní ceně. Vyhláška se koeficientu věnuje v příloze č.4.

---

<sup>13</sup> Bradáč, A., Fiala, J., Hlavinková, J. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*, Praha: Linde, 2007

#### **3.1.1.1.2 Koeficient přepočtu základní ceny podle zastavěné plochy podlaží – $K_2$**

Koeficient se použije při přepočtu ZC hal a budov a měl by zohledňovat skutečnost, že změna půdorysu stavby má jiný vliv na výměry těch prvků, které jsou závislé na obvodu stavby (zejména obvodové stěny) a jiný vliv na výměry prvků závislých spíše na zastavěné ploše (polahy, stropy, střechy). Velikost koeficientu je dána vztahem

$$K_2 = 0,92 + 6,60/PZP$$

Vzorec 3. 1

kde

PZP...průměrná zastavěná plocha podlaží v m<sup>2</sup>

#### **3.1.1.1.3 Koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží – $K_3$**

Použití je opět u ocenění budov a hal, přičemž vyhláška rozlišuje při výpočtu, zda se jedná o budovu či halu. Pokud se zvyšuje výška podlaží, roste také podíl zejména svislých konstrukcí na celkové ceně objektu. Na vodorovné konstrukce nemá tato skutečnost téměř žádný vliv, na jiných konstrukcích se může podepsat jen částečně ( elektro rozvody, někdy okna, zemní práce a základy) Dle §3 vyhl. je velikost koeficientu dána vztahy:

$$K_3 = 2,10 / v + 0,30 \quad \text{pro budovy,}$$

Vzorec 3. 2

$$K_3 = 2,80 / v + 0,30 \quad \text{pro haly, ne však méně než 0,60}$$

Vzorec 3. 3

kde

v ..... průměrná výška podlaží v metrech

#### **3.1.1.1.4 Koeficient přepočtu základní ceny podle vybavení staveb – $K_4$**

Tento koeficient se využívá pro úpravu ZC téměř u všech staveb a zahledňuje stav konstrukcí a vybavení objektu, a to v případech kdy jsou konstrukce výrazně lepší ( nadstandardní), výrazně horší (podstandardní), či například zcela chybí, nebo naopak nejsou uvedeny ve výčtu konstrukcí a vybavení dle vyhlášky.

Postup stanovení koeficientu je uveden v §3 vyhl. a vypočte se dle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

Vzorec 3. 4

kde

1 a 0,54 jsou konstanty,

n..... součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v příslušné tabulce, s nadstandardním vybavením, snížený o součet objemových podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením, zjištěných z příslušných tabulek.

Dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm. a) této přílohy. Zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,

b) chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.

Výše koeficientu  $K_4$  je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním, resp. nadstandardním provedením<sup>14</sup>

Dle mého názoru by měl znalec velmi dobře zvážit, do jaké míry je konstrukce nadstandardní, či podstandardní, neboť koeficient může velmi ovlivnit výslednou cenu nemovitosti. Je nutno si uvědomit, že u konstrukcí a vybavení nadstandardního provedení se k základní ceně za  $m^3$  přidává 54% ceny, kterou se příslušná konstrukce na této ZC podílí a naopak u konstrukcí podstandardních se 54% ubírá.

#### **3.1.1.1.5 Koeficient polohový – $K_5$**

Úkolem koeficientu je rozlišit různé náklady na stavby v různých oblastech republiky. Dle vyhlášky je nutno jej použít pro úpravu ZC všech typů staveb oceňovaných nákladovým způsobem. Koeficient je uveden v příloze 14 vyhlášky.

#### **3.1.1.1.6 Koeficient účelového využití podkroví**

Nemá zvláštní označení vyhláškou. U objektů s podkrovím jsou vyšší náklady na průměrný  $m^3$  oproti objektům s podkrovím nevyužitým a tuto skutečnost koeficient zohledňuje. Pokud se oceňuje objekt se střechou, ale bez možnosti podkroví, koeficient se nepoužije, resp. rovná se 1. Použití je při oceňování rodinných domů, rekreačních chalup a

---

<sup>14</sup> dle vyhl.3 / 2008 Sb.

rekreačních domků ( příloha č.6 vyhlášky), rekreačních chat a zahrádkářských chat ( příloha č.7 vyhlášky), vedlejších staveb ( příloha č.8 vyhlášky) a garáží ( příloha č. 9 vyhlášky).

#### **3.1.1.1.7 Koeficient změny cen staveb $K_i$**

Cenový předpis pamatuje na skutečnost, že ceny jsou v čase ovlivňovány inflací a z tohoto důvodu je zaveden tento koeficient, obecně také nazýván „koeficientem inflace“. Hodnoty pro jednotlivé stavby nalezneme v příloze 38 vyhlášky.

#### **3.1.1.1.8 Koeficient prodejnosti $K_p$**

Koeficient prodejnosti udává, kolikrát dražší, či levnější se nemovitost prodává oproti ceně, která je zjištěná dle cenového předpisu nákladovým způsobem. Koeficienty jsou uvedeny v příloze č. 39 vyhlášky a rozčleněny dle druhu staveb a oblasti, ve které se stavba nachází. Používání koeficientů se řídí § 44 vyhlášky, který dává určitou volnost ve smyslu snížení či navýšení koeficientu až o 25% v odůvodněných případech.

Nyní přistoupím k popisu samotného oceňování nákladovým způsobem u jednotlivých staveb, přičemž bych ráda zdůraznila, že se jedná o popis velmi stručný a omezený s cílem utvořit si zevrubnou představu o této metodě, kterou určuje podrobněji cenový předpis.

#### **3.1.1.2 Budova a hala**

Cena budovy a haly ( dle §3 vyhl.) se zjistí vynásobením počtu  $m^3$  obestavěného prostoru, ( dle přílohy č.1 vyhl.), základní cenou za  $m^3$  ( zjištěné pro budovy z přílohy č.2 vyhl. a pro halu z přílohy č.3 vyhl.) upravenou o koeficienty  $K_1$  až  $K_5$ ,  $K_i$  a  $K_p$  dle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p \quad \text{Vzorec 3. 5}$$

kde

ZCU....základní cena upravená

ZC.....základní cena

$K_1$  až  $K_5$ ,  $K_i$ ,  $K_p$ ....koeficienty úpravy ZC popsány podrobněji v kap. 3.1.1.1

Dále se je nutno zjistit opotřebení stavby vycházející ze stáří stavby  $S$  a její předpokládané životnosti  $Z$  dle přílohy č.15 vyhlášky., kdy opotřebení  $O = (S/Z) \times 100\%$  s omezením max. 85%, kdy by se už nad tuto hodnotu použilo opotřebení analytickou metodou, popsanou také vyhláškou v příloze č. 15.

Před samotným výpočtem je třeba si zodpovědět otázky , které by při chybné analýze mohly mít rozhodující vliv na nesprávný výsledek ocenění:

- Zda se jedná opravdu o halu nebo budovu dle § 3 vyhlášky.
- Zda se jedná o budovu, či halu.
- Jaký typ budovy či haly je předmětem ocenění dle SKP, neboť z této skutečnosti vychází základní cena objektu za m<sup>3</sup> obestavěného prostoru.
- Zda není objekt k datu ocenění pronajat ( v tomto případě se u objektu zcela pronajatého použije metoda výnosová ).
- Je- li doložen výskyt radonu a zároveň bylo stavební povolení vydáno do 28.2.1991, sníží se výsledek o 7%.

### **3.1.1.3 Rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek, vedlejší stavba, garáž**

Cena uvedených objektů se zjistí vynásobením obestavěného prostoru stavby základní cenou upravenou o koeficienty K<sub>4</sub>, K<sub>5</sub>, K<sub>i</sub> a u nepronajatých objektů i K<sub>p</sub> , které jsou podrobně vysvětleny v kapitole 3.1.1.1.

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

**Vzorec 3. 6**

Zjištěná cena nemovitosti se sníží o opotřebení vzhledem k jejímu stavu, stáří a předpokládané další životnosti.

Před samotným výpočtem je opět nutno stanovit některé skutečnosti, které ovlivňují výslednou cenu nemovitosti:

- Zjistit charakteristiku objektu ( zda jde o objekt oceňovaný dle § 5, 7, či 8)
- Stanovit typ objektu dle přílohy 6,8 a 9 vyhlášky a to dle typu střechy, podsklepení, počtu nadzemních podlaží, materiálu.
- Je- li doložen výskyt radonu a zároveň bylo stavební povolení vydáno do 28.2.1991, sníží se výsledek o 7%.
- V případě garáže je nutné mít na paměti, že jde o garáž, která tvoří příslušenství jiné hlavní stavby. Pokud by tomu tak nebylo oceňovala by se porovnávacím způsobem dle §24 vyhlášky.

### **3.1.1.4 Byty a nebytové prostory**

Samotný výpočet ceny objektu je obdobný jako u rodinných domů, v případě, že objekt splňuje kritéria rodinného domu, s tím, že jako měrná jednotka je podlahová plocha,

nikoliv obestavěný prostor. Pokud objekt nesplňuje požadavek na rodinný dům pak dle §13 odst.1 písm a) se ocení dle podlahové plochy jednotky zjištěné ze zákona.

Skutečnosti, které je nutno vzít v úvahu před výpočtem ocenění:

- Základem ocenění je ujistit se, zda je jedná o byt nebo nebytový prostor:  
**Bytem** se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství.  
**Nebytovým prostorem** se rozumí místnost nebo soubor místností vč. Příslušenství, určených k jiným účelům než je bydlení. Nebytovým prostorem nejsou příslušenství bytu ani společné části domu.
- Dále je nutno určit, které místnosti nebo části k oceňované jednotce náležejí. Tato skutečnost by měla být uvedena v prohlášení vlastníka, smlouvě o výstavbě , případně kupní smlouvě.
- V případě bytů určit zda se nejedná o dokončené byty ve vícebytových domech typu J a K ( příloha 2 vyhl.), tomto případě by se oceňovalo porovnávacím způsobem dle §25 vyhlášky.

### 3.1.1.5 Venkovní úpravy

Venkovním úpravám se vyhláška věnuje v §10. Venkovními úpravami jsou například:

- Vodovodní přípojky
- Kanalizační šachty
- Elektro přípojky
- Drenáže
- Opěrné zdi
- Plotová vrátka apod.

Od 1.1.2007 lze využít v některých případech výpočet ocenění tzv. zjednodušeným postupem, dle §10 odst.2 vyhlášky.

Pro tento způsob ocenění je nutno splnit tyto podmínky:

- Bude se jednat o venkovní úpravy uvedené v příloze 11 vyhlášky
- Bude se jednat o venkovní úpravy na pozemcích ve funkčním celku se stavbou, která je oceňovaná jako bytové domy typové a netypové, rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky.“

- Nejedná se o venkovní úpravy, u kterých je dle cenového předpisu povinnost oceňovat dle odst.1 ( např. čistírny odpadních vod, skleníky a fóliovníky, trafostanice)

Princip zjednodušeného ocenění spočívá v tom, že výsledná cena venkovní úpravy je určité procento určené vyhláškou dle typu stavby nebo staveb tvořící k nim příslušenství, které jsou s venkovní úpravou ve funkčním celku.

V ostatních případech se postupuje „klasickou“ cestou dle §10 odst 1., kdy se cena venkovní úpravy zjistí vynásobením počtu měrných jednotek základní cenou ( příloha 11 nebo 5 vyhlášky) a násobí se koeficienty  $K_s$ ,  $K_i$ ,  $K_p$ .

### 3.1.2 Stavby oceňované porovnávacím způsobem

Dle vyhlášky se porovnávací způsob ocenění použije u:

- bytů ve vícebytových domech,
- garáží, jež netvoří příslušenství jiných hlavních staveb,
- dokončených rekreačních a zahrádkářských chat,
- dokončených rodinných domů, rekreačních chalup a rekreačních domků o obestavěném prostoru do 1100 m<sup>3</sup>.

#### 3.1.2.1 Byt ve vícebytovém domě

Ocenění porovnávacím způsobem u těchto objektů bylo zavedeno od 1.1.2003 pro byty ve vícebytových domech typových a netypových, vyhláškou upravenou v § 25. Cena zahrnuje také příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které stavebně není její součástí, jako jsou například venkovní úpravy, studna apod.

Postup ocenění : V příloze vyhlášky zjistíme základní cenu pro danou lokalitu a opotřebení (u bytů Kč/m<sup>2</sup> podlahové plochy).

Základní cenu násobíme indexem cenového porovnání I, který získáme součinem Indexu trhu  $I_t$ , Indexu polohy  $I_p$  a Indexu konstrukce a vybavení  $I_v$ .

3

**Index trhu  $I_T = (1 + \sum T_i)$**

**Vzorec 3. 7**

**$n = 1$**

kde  $T_i$ .... Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu dle přílohy č. 18a tabulky č.1

## 11

**Index polohy  $I_P = (1 + \sum P_i)$**

**Vzorec 3. 8**

$$n = 1$$

kde  $P_i$ ... Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy dle přílohy č. 18a tabulky č. 4,5,nebo 6 dle účelu užití stavby a podle toho, ve které obci se byt nachází

## 12

**Index vybavení  $I_V = (1 + \sum V_i) \times V_{13}$**

**Vzorec 3. 9**

$$n = 1$$

kde  $V_i$ ... Hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení dle přílohy č. 19 tabulky č.2

Získáme základní cenu upravenou ZCU, kterou násobíme počtem m<sup>3</sup> obestavěného prostoru určeného dle přílohy č.1.( u bytů násobíme počtem m<sup>2</sup> podlahové plochy)

Spoluvlastnický podíl k pozemku příslušejícímu k bytu se oceňuje samostatně.

### 3.1.2.2 Garáž

Porovnávací způsob ocenění dle §24 vyhlášky se použije u garáže, která je dokončená, samostatně stojící nebo řadová a to jednopodlažní, či dvoupodlažní a netvoří příslušenství jiných staveb. Cena garáže zde zahrnuje i její vybavení. Postup výpočtu je shodný s postupem pro byt, pouze hodnotící znaky jsou jiné a v jiném počtu. Pozemek se ocení samostatně.

### 3.1.2.3 Rekreační a zahrádkářská chata

Podmínkou použití porovnávací metody je, aby tyto stavby byly dokončené ( §26). Cena zahrnuje také jejich vybavení, případně venkovní úpravy tvořící jejich příslušenství a zjistí se vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru základní cenou včetně úprav.

. Postup výpočtu je shodný s postupem pro byt, pouze hodnotící znaky jsou jiné a v jiném počtu. Pozemek se ocení samostatně.

### 3.1.2.4 Rodinný dům, rekreační chalupa, rekreační domek

Ocenění porovnávacím způsobem pro tuto skupinu staveb, je novinkou od 1.1.2009 a podmínkou je, aby tyto objekty byly dokončené a jejich obestavěný prostor nebyl větší než 1100 m<sup>3</sup>. Vyhláškou je upravená v §26a. Základní cena se zjistí z přílohy č. 20a, tabulka č.1

Pokud by zde ZC uvedena nebyla, oceňuje se nákladovým způsobem.

V případě, že na objekt navazuje hospodářská budova, ocení se vždy na základě skutečného užití, bez hledu na to, zda jsou provozně nebo stavebně propojeny s obytnou částí.



Cena těchto staveb zahrnuje také venkovní úpravy, kromě položek určených vyhláškou a také cenu vedlejších staveb, pokud jejich zastavěná plocha není větší než 25 m<sup>2</sup>.

. Postup výpočtu je shodný s postupem pro byt, pouze hodnotící znaky jsou jiné a v jiném počtu. Pozemek se ocení samostatně.

### 3.1.3 Stavby oceňované kombinací nákladového a výnosového způsobu

Tento způsob ocenění odráží snahu přiblížit zjištěnou cenu nemovitosti reálným tržním podmínkám, neboť obvyklá cena zohledňuje jednak náklady, které investor do nemovitosti vložil, ale také výnosy, které může provozem nemovitosti získat.

Výsledná cena však není aritmetickým průměrem zjištěných cen nákladovým a výnosovým způsobem, což by samozřejmě mohlo čtenáře k této myšlence svádět, ale jsou zde zohledněny příležitosti i negativní vlivy působící na nemovitost. Ty samozřejmě působí na další vývoj a výnos nemovitosti, potažmo na její prodejnost.

#### 3.1.3.1 Budovy a haly

Ocenění kombinací nákladového a výnosového způsobu se dle vyhlášky týká pouze budov a hal, resp. souborů staveb tyto stavby obsahující, které jsou (i částečně) pronajímány.

Do výpočtu vstupuje cena zjištěná nákladově (CN), přičemž se neuvažuje koeficient prodejnosti a cena zjištěná výnosově (CV) dle vztahu:

$$CV = N/p \times 100$$

Vzorec 3. 10

kde

p – míra kapitalizace

N – roční nájemné zjištěné z nájemní smlouvy, nebo jiných dokladů o placení nájemného.<sup>15</sup>

Nájemné je nutno snížit o:

- 40%, což je od 1.1.2007 paušální částka na náklady nutné k dosažení příjmů ( odpisy, náklady na správu nemovitostí, náklady na opravy a údržbu, pojistné, daň z nemovitosti apod.)
- nájemné z pozemku, pokud je vlastníkem někdo jiný, než vlastník stavby

---

<sup>15</sup> Vyhláška č.3/2008 Sb., § 23

- 5% z ceny pozemku, pokud jde o stejného vlastníka jako u stavby, ale jen ve výměře dané zastavěnou plochou stavby a v případě, že je pronajata jen jedna budova nebo hala.

Zjištěné náklady se odečtou od výnosů, přičemž odpočet může činit maximálně 50% ročního nájemného. Pozemky se ocení samostatně.

Dále se zjistí míra kapitalizace z přílohy č. 16 vyhlášky 3/2008 Sb.

**Tab. 3. 1**

**Míry kapitalizace pro oceňování nemovitosti a majetkových práv výnosovým způsobem<sup>16</sup>**

Číslo položky	Název položky	Míra kapitalizace %
1	Nemovitosti pro výrobu a garážování	10
2	Nemovitosti pro obchod a administrativu	7
3	Nemovitosti pro hromadné ubytování a stravování	8
4	Nemovitosti pro dopravu, stroje a školství	9
5	Nemovitosti pro kulturu	8
6	Nemovitosti pro zdravotnictví	8
7	Nemovitosti pro zemědělství	7
8	Nemovitosti pro skladování	6
9	Bytové domy	5
10	Ostatní nemovitosti	8
11	Majetková práva	12

U staveb oceňovaných podle § 22 odst. 2 se k příslušné míře kapitalizace připočte 0,5 % na pokrytí zvýšeného rizika spojeného s docílením pronájmu celkové podlahové plochy.

U staveb s víceúčelovým užitím, pokud byla míra kapitalizace stanovena podle převažujícího účelu užití, lze odlišnou míru kapitalizace příslušející zbylé části, zohlednit ve zvýšení nebo snížení stanovené kapitalizace o 0,5%.

Dalším krokem je zjištění absolutní hodnoty rozdílu zjištěných cen R.

Nemovitosti se zařadí do skupiny podle analýzy rozvoje nemovitosti dle tabulky č.1 přílohy 17 vyhl.3/2008 Sb.

<sup>16</sup> Převzato z přílohy č. 16 vyhlášky 3/2008 Sb.

Tab. 3. 2

Označení skupiny	Charakteristika skupin dle analýzy rozvoje nemovitosti:	
	Změny okolí a podmínek s dopadem na výnosnost nemovitosti nebo na její poptávku	Rozvojové možnosti nemovitosti
<b>A</b>	S pozitivním dopadem	Ano
<b>B</b>		Ne
<b>C</b>	Bez zásadních změn – stabilizovaná oblast	Ano
<b>D</b>		Ne
<b>E</b>	S negativním dopadem	Ano
<b>F</b>		Ne

Přitom ve smyslu textu přílohy platí, že v analýze rozvoje nemovitosti se posuzuje schopnost nemovitosti přizpůsobit se předpokládaným změnám okolí a podmínek, které mohou výrazně ovlivnit výnosnost nebo poptávku po nemovitosti.

- Změnami okolí a podmínek se rozumějí budoucí změny charakteru okolní zástavby v návaznosti na územní plán, realizace staveb v okolí posuzované nemovitosti s výrazným dopadem na její výnosnost nebo prodejnost (např. objekty občanské vybavenosti, dopravní a průmyslové stavby, stanice metra, otvírka těžebního území aj.), fiskální a dotační politika státu, cenové regulace aj.

- Rozvojovými možnostmi nemovitosti se rozumí posouzení, zda stávající využití odpovídá jejímu nejlepšímu a nejvyššímu využití, zda stavebně technické parametry stavby odpovídají požadavkům vyplývajícím z předpokládaných změn, případně zda je možná její změna (např. stavebními úpravami, změnou účelu užití stavby), aby se zachovala nebo zvýšila výnosnost nemovitosti, u pozemků posouzení možnosti další zástavby, aj.

Zatřídění do skupin je nutno zdůvodnit .

Dostáváme se k samotnému výpočtu ceny nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu, který se provede dle tabulky č. 2, přílohy 17, vyhl.3/2008 Sb.

Tab. 3. 3

Kód skupiny	Výpočet ceny nemovitostí kombinací nákladového a výnosového způsobu :			
	CV < CN		CV > CN	
	Pro stavby	Pro soubor staveb	Pro budovy a pro soubor staveb	Pro ostatní budovy
<b>A</b>	CV + 0,40R	CV + 0,40R	CV x 1,05	CV x 1,10
<b>B,C</b>	CV + 0,20R	CV + 0,15R	CV - 0,05R	CV x 1,05
<b>D,E</b>	CV + 0,10R	CV	CV - 0,10R	CV
<b>F</b>	CV	CV - 0,05R	CV - 0,20R	CV - 0,05R

Kde  $R = |CV - CN|$ ,

CV - cena stavby popřípadě souboru staveb zjištěná výnosovým způsobem,

CN - cena stavby popřípadě souboru staveb zjištěná nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti  $K_p$ .

Pro názornost uvádím příklad výpočtu ceny, kdy se jedná o jednu pronajatou budovu s příslušenstvím :

Tab. 3. 4

Cena budovy s příslušenstvím stanovená výnosovým způsobem	CV	Kč	13 800 000
Cena budovy s příslušenstvím stanovená nákladovým způsobem	CN	Kč	11 200 000
Rozdíl		Kč	2 600 000
Absolutní hodnota R		Kč	2 600 000
Skupina dle přílohy č.17 tab.č.1 vyhl.3/2008 Sb.			C
Vzorec dle přílohy č.17 tab.č.2 vyhl.3/2008 Sb.			CV - 0,05R
Výsledná cena zjištěná kombinací nákladového a výnosového ocenění		Kč	13 670 000
Cena pozemků		Kč	2 500 000
Cena celkem		Kč	16 170 000

### 3.1.4 Pozemky

Dle zákona 151/1997 Sb., § 9 se pozemky pro účely oceňování člení na

- Stavební pozemky
- Zemědělské pozemky
- Lesní pozemky

- Pozemky evidované v katastru nemovitostí jako vodní nádrže a vodní toky
- Jiné pozemky

Nepokládám za důležité vzhledem k cíli mé práce, zabývat se jinými pozemky, než stavebními, neboť se domnívám, že tato problematika vydá na jednu celou diplomovou práci.

Tvůrci cenového předpisu se jej snaží přiblížit cenám, za které se nemovitosti prodávají. Proto byly vypracovány koeficienty prodejnosti a jednotlivá členění okresů do jednotlivých obcí dle velikosti. Tyto koeficienty jsou zjišťovány statistickým úřadem ze zpráv finančních úřadů, které k tomu zpracovávají přiznání k dani z převodu nemovitostí, kde je uvedena jak cena podle cenového předpisu, tak cena dohodnutá.

V současné době používání oceňovacích předpisů u stavebních pozemků ustoupilo oceňování dle cenové mapy. Teprve tam, kde není cena uvedena v cenové mapě nebo v případech, kdy obce cenové mapy nemají, se oceňuje podle vyhlášky 3/2008 Sb., § 28, tzn. základní cenou za m<sup>2</sup> v závislosti na velikosti a významu obce včetně úpravy, Ki, Kp.

Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1:5000, popřípadě v měřítku podrobnějším s vyznačenými cenami. Jedná se o jeden z nejdůležitějších podkladů pro oceňování pozemků. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.

### **3.1.5 Trvalé porosty**

Pro účely oceňování se trvalé porosty člení na

- a) lesní porosty,
- b) ovocné dřeviny,
- c) vinnou a chmelovou révu,
- d) okrasné rostliny<sup>17</sup>.

Ve většině případů je nutno ocenit trvalé porosty podrobně dle vyhlášky 3/2008 Sb. kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění. V některých případech je však povolen zjednodušený postup, také popsán v cenovém předpise. Jedná se o účely daně darovací a daně z převodu nemovitostí, případně pro účely vydány zvláštním právním předpisem. V případě daně dědické je nutno trvalé porosty ocenit cenou obvyklou.

---

<sup>17</sup> Zákon č.151/1997 Sb., § 14

### **3.2 Oceňování na tržních principech**

V části věnované administrativnímu zjištění ceny nemovitosti jsem postupovala dle účelu využití nemovitosti, kdy má toto dělení své opodstatnění. Kapitolu věnovanou oceňování tržnímu člením dle základních přístupů k tržnímu ocenění, neboť se mi jeví tento způsob přehlednější a srozumitelnější už z toho důvodu, že zde záleží při výběru metody na více okolnostech a nelze jednoznačně tvrdit, že např. rodinný dům se ocení porovnávacím přístupem.

Pojmu tržní hodnota jsem se již stručně věnovala v kap. 2.2.2, kde jsem došla k závěru, že jakýmsi výstupem ocenění na tržních principech je cena obvyklá, která dle mého názoru odráží lépe stav a hodnotu nemovitosti vzhledem k situaci na trhu.

Znalec (odhadce), má při stanovení tržní hodnoty na jednu stranu větší prostor, kdy může využít svých znalostí, zkušeností, na druhou stranu však tento způsob oceňování nese hlavně větší odpovědnost, a pokud by došlo k určitým nesrovnalostem, je na něm, aby si svou práci obhájil např. u příslušného soudu.

Nicméně se vstupem České republiky do Evropské unie je kladen čím dál větší důraz na oceňování tržními principy a dle mého názoru dojde časem k situaci, kdy nebude mít cenový předpis své opodstatnění. Za velký posun považuji tu skutečnost, že dnes již tržní ocenění vyžadují také banky pro určení hodnoty zástavy, které však mají stanovenou svou zvláštní metodiku, dle které se znalec řídí.

Jak jsem již uváděla, základními metodami zjištění ceny obvyklé jsou:

- Porovnávací metody
- Výnosové metody
- Nákladové metody

Úkolem znalce je analyzovat skutečnost, jak jednotlivé metody přispívají k výsledné hodnotě, což do jisté míry závisí na typu oceňované nemovitosti. Obecně lze říci, že například u ocenění komerčního objektu má největší váhu výnosová metoda, u pozemků metoda porovnávací, u bytů porovnávací a výnosová. Typ nemovitosti samozřejmě není jediným aspektem pro výběr metody, je nutno zvážit všechny okolnosti a vlivy na nemovitost a také pro jaký účel je posudek zpracováván.

Nutností také není výběr jen jediné metody, velmi často jde o kombinaci přístupů k ocenění, přičemž se znalec nakonec přikloní k té či oné hodnotě, případně velmi často použije výpočet váženého průměru zjištěných tržních hodnot. Z tohoto důvodu jsem se také

rozhodla členit kapitolu věnovanou tržnímu oceňování dle hlavních směrů hledání tržní hodnoty, nikoli dle účelu užití staveb, tento způsob se mi zdá v tomto případě lépe pochopitelný a přehlednější.

V rámci této kapitoly se budu věnovat jednotlivým přístupům spíše z hlediska popisu a algoritmu výpočtu, v kapitole 4 se pokusím tyto metody porovnat a analyzovat jejich výhody či naopak nedostatky. Součástí bude také, pro větší názornost, konkrétní příklad ve formě znaleckého posudku na tržním principu.

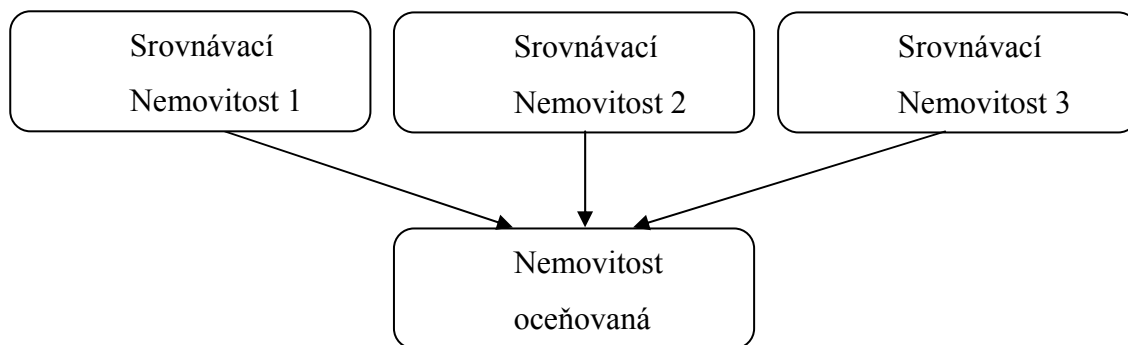
### 3.2.1 Porovnávací metody

Jak již z názvu vyplývá, je metoda založená na porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostí, která má porovnatelné parametry. Obecně lze říci, že je tento přístup z hlediska tržního ocenění považován za nejvýznamnější ze všech tří přístupů, neboť nejlépe odráží situaci na trhu, ovšem jde také o metodu relativně nejpracnější.

Během doby se vyvinulo několik komparativních metod, přičemž je dělíme na:

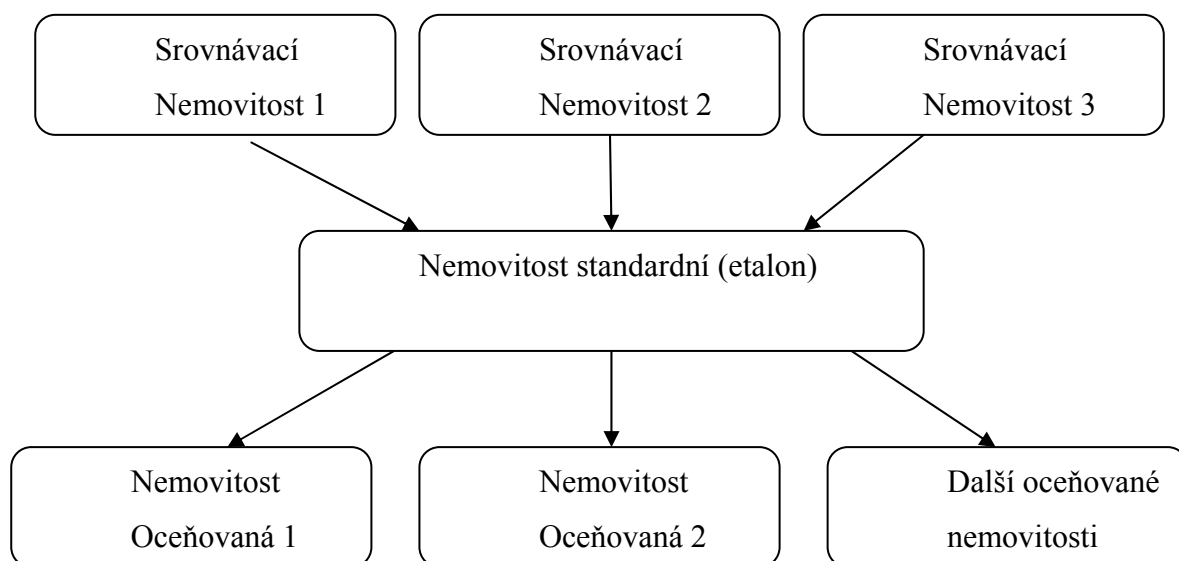
- **Metody přímého porovnání** – porovnání přímé mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí, která je předmětem ocenění. Jedná se o metodu porovnání odbornou rozvahou, porovnání pomocí indexu odlišnosti.

Obr. 3. 1



- **Metody nepřímého porovnání** – „nazývaná také metodou „standardní ceny“. Oceňovaná nemovitost je porovnávána se standardním objektem, tzv. etalonem, jehož cena je odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí. Jedná se o metody standardní tržní ceny (STC) a metodu standardní jednotkové tržní ceny (SJTC).

**Obr. 3. 2**



### **3.2.1.1 Metody přímého porovnání**

#### **3.2.1.1.1 Porovnání odbornou rozvahou**

Jde o metodu méně přesnou s menší vypovídací schopností, kdy se porovnání provádí na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. Skutečně realizovanými cenami. Podkladem je například upravený přehled z Internetu, nebo seřazený výpis z realitní inzerce. Na základě těchto podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení odhadnuté ceny nemovitosti.

#### **3.2.1.1.2 Porovnání pomocí indexu odlišnosti**

Index odlišnosti  $I_o$  vyjadřuje vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Pokud je hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované, je index vyšší než 1, přičemž uvedenou hodnotou je např. cena, jednotková cena – dle metody porovnání.

Postup u porovnávacího způsobu je následující:

V přípravné fázi jsou vyhledány srovnatelné nemovitosti (rodinné domy), a to dle aktuální nabídky realitních kanceláří na webových stránkách. Nejdříve je požadovaná cena upravena koeficientem redukce, tj. vliv pramenu (0,85) a následně je provedeno porovnání upravených cen s oceňovanou nemovitostí pomocí následujících koeficientů:

$K_1$  – zohlednění polohy

$K_2$  – zohlednění velikosti (počet místností)

$K_3$  – zohlednění garáže

$K_4$  – zohlednění stavu a vybavení



$K_5$  – zohlednění velikosti pozemků

$K_6$  – zohlednění úvahy znalce

Dle stanovených koeficientů je vypočten index odlišnosti. Index odlišnosti je dále použit pro výpočet ceny oceňovaného objektu (odvozené z jednotlivých srovnávacích objektů):

$$\text{Index odlišnosti} = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6 \quad \text{Vzorec 3. 11}$$

$$\text{Cena oceňovaného objektu} = \text{cena po redukci} / \text{index odlišnosti}$$

Následně je vypočten aritmetický průměr, směrodatná výběrová odchylka, pravděpodobná spodní a horní hranice. Je vybrána maximální a minimální cena oceňovaného objektu.

Nevýhodou této metody je, že vyžaduje srovnávání oceňované nemovitosti s minimálně třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, což je u nemovitostí podmínka jen málokdy dosažitelná.

### 3.2.1.2 Metody nepřímého porovnání

#### 3.2.1.2.1 Metoda standardní jednotkové tržní ceny

Tato metoda se používá zejména u staveb, které jsou odlišné od objektů, určených k porovnání, a to co se týče např. velikosti, účelu použití, odlišných lokalit apod. Výběr nemovitostí vhodných k porovnání vychází z aktuální inzerce realitních kanceláří, nebo z vlastní databáze znalce. Jelikož standardní jednotková cena obdobných objektů není k dispozici, získáme ji dělením jednotkové ceny, zjištěné z poměru ceny a výměry a srovnávacího indexu  $I_s$ .

$$SJTC_i = JCS_i / I_{Si} \quad \text{Vzorec 3. 12}$$

Z této teoretické ceny vypočteme jednotkovou cenu oceňovaného objektu  $JCo$  pomocí indexu oceňovaného objektu  $I_o$ , který bude vyjadřovat tržní odlišnosti konkrétního objektu od standardu:

$$JTC_o = SJTC \times I_o \quad \text{Vzorec 3. 13}$$

Násobením  $JTC_o$  výměrami oceňovaného objektu získáme cenu objektu v minimálním a maximálním rozmezí, přičemž za výslednou cenu považujeme průměr.

Tento způsob ocenění aplikuji v mém příkladu tržního ocenění nemovitosti v kapitole 4, kde je podrobněji uveden. Dle mého názoru jde o metodu sice pracnější, za to však velmi

podrobnou za využití velkého rozpětí kritérií, které však nejsou konečná a znalec je může podle konkrétního typu nemovitostí ještě doplňovat.

Výčet porovnávacích metod, kterým se ve své práci věnuji, není samozřejmě vzhledem ke stanovenému rozsahu úplný, ale jedná se o metody v praxi nejpoužívanější. Obor oceňování nemovitostí není oborem statickým a vzhledem k tomu, že se neustále vyvíjí můžeme očekávat, že se v rámci tržního ocenění budou i nadále vyvíjet nové a další metody.

### 3.2.2 Výnosové metody

Jedná se o čistě ekonomický pohled na cenu nemovitosti. Výnosová hodnota (též „kapitalizovaná míra zisku“, „kapitalizovaný zisk“) je součtem všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti, které je nutno odúročit (diskontovat) na současnou hodnotu, z důvodu skutečnosti, že tyto výnosy budou nastanou v budoucnosti.

Zjednodušeně řečeno jedná se o jistinu, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit, aby úroky z této jistiny byly stejné jako předpokládaný čistý výnos z nemovitosti.

Výnosová hodnota se zjistí u nemovitostí z dosaženého (resp. při dobrém hospodaření v daném místě a čase dosažitelného) ročního nájemného, sníženého o roční náklady na provoz. Těmito náklady jsou zejména průměrné roční náklady na opravy, údržbu a správu nemovitosti, pojištění budov, daň z nemovitostí, odpisy (amortizace) apod. **Pokud bude zisk konstantní a trvalý i v následujících letech**, vypočte se z něj výnosová hodnota podle vzorce:

$$C_v = \frac{\text{čistý zisk z nájmu nemovitosti za rok (před zdaněním)}}{\text{úroková míra v \%}} \times 100 \%$$

V praxi samozřejmě nastávají spíše situace, kdy výnosy nejsou po celou dobu konstantní, v čase se mění, či trvají jen omezenou dobu, pak se musí tyto skutečnosti musí ve výpočtu zohlednit. Vztahům pro tyto různé situace se věnuji v kapitole 3.2.2.1.

Pro výpočet ceny nemovitosti je nutno vycházet z nájemného, není možno použít jako výnos zisk z podniku v nemovitosti umístěného; v takovém případě by se jednalo o ocenění podniku, tzn. včetně technologie, know-how, ceny ochranných známek atp., tedy vč. goodwillu. U nemovitostí s regulovaným nájemným z bytů je třeba vycházet z nájemného podle příslušných předpisů.

Vyjádření hodnoty nemovitostí jen pomocí úrokové míry (výnosové hodnoty) však není možno považovat za zcela věrohodné zejména v období vyšší inflace a v období regulovaného nájemného u bytů, kdy navíc není do budoucna známo, jak se nájemné bude vyvíjet.

### 3.2.2.1 Vztahy pro výpočet výnosové hodnoty

#### 3.2.2.1.1 Obecný vztah

*(Používá se jen výjimečně; obvykle jsou pro jednotlivé speciální případy používány odvozené vztahy, uvedené dále.)*

Součet diskontovaných budoucích výnosů se vypočte obecně vztahem

$$C_v = z_1/q^1 + z_2/q^2 + \dots + z_n/q^n = \sum_{t=1}^n z_t/q^t \quad \text{Vzorec 3. 14}$$

kde:

$C_v$  ... výnosovou hodnotu (cenu zjištěnou výnosovým způsobem),

$n$  ... počet budoucích roků, po které budou dosahovány výnosy,

$t$  ... rok, ze kterého je počítán výnos,

$z_t$  ... zisk (čistý výnos) předpokládaný v roce  $t$ ,

$q$  ... úročitele ( $q = 1 + i = 1 + u / 100$ )

#### 3.2.2.1.2 Konstantní zisk po neomezenou dobu

(**věčná renta**, prostá výnosová hodnota, trvale odčerpateľný zisk; předpokládá se samozřejmě bez prodeje na konci):

$$C_v = z/u \times 100\% \quad \text{Vzorec 3. 15}$$

#### 3.2.2.1.3 Konstantní zisk po určitou dobu, bez prodeje na konci

$$C_v = z \left( q^n - 1 / q^n \times i \right) \quad \text{Vzorec 3. 16}$$

#### 3.2.2.1.4 Konstantní zisk po určitou dobu, s prodejem na konci

$$C_v = z \left( q^n - 1 / q^n \times i \right) + R / q^n \quad \text{Vzorec 3. 17}$$

kde  $R$  ... je předpokládaná cena zbytku v roce  $n$ ; bude-li prodáno v jiném roce, pak exponent ve jmenovateli ve druhém zlomku bude jiný (bude odpovídat počtu roků od data ocenění do data předpokládaného prodeje).

### ***3.2.2.1.5 Proměnlivý zisk v prvních letech, potom konstantní, bez prodeje na konci***

(tzv. **odložená věčná renta**)

$$C_v = \left( \sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} + \frac{z}{q^m} \times i \right) \quad \text{Vzorec 3. 18}$$

kde:

$m$  .... počet budoucích let, pro která známe nebo alespoň důvodně můžeme předpokládat výši zisku, který bude v jednotlivých letech proměnlivý,

$z_t$  .... zisk v budoucím roce -  $t$  - (v peněžních jednotkách)

$z$  .... zisk v letech  $m+1$ ,  $m+2$  atd. - předpokládáme po dlouhou dobu zisk konstantní, často ve výši -  $z_m$  -.

### ***3.2.2.1.6 Proměnlivý zisk v prvních letech, potom po určitou dobu konstantní, s prodejem na konci***

$$C_v = \left( \sum_{t=1}^m \frac{z_t}{q^t} \right) + \frac{z}{q^m} \left( \frac{q^n - 1}{q^n} \times i \right) + \frac{R}{q^{m+n}} \quad \text{Vzorec 3. 19}$$

kde:

$m$  .... počet budoucích let, pro která můžeme předpokládat proměnlivou výši zisku,

$n$  .... počet dalších budoucích let, pro která můžeme předpokládat konstantní výši zisku  $z$ ,

$R$  .... cenu zbytku, realizovanou v roce  $(m+n)$ ; tuto je třeba odborně odhadnout. Někteří autoři používají  $x$ -násobek hodnoty v roce -  $n$  -, hodnotu -  $x$  - odvozují z úrokové míry jako by šlo o ocenění zbytku výnosovou hodnotou na neomezenou dobu. Pokud bychom zbytek neprodali hned na konci roku  $(m+n)$ , ale později, bude mocnina úročitele ve jmenovateli posledního zlomku použita přiměřeně tomuto roku..

Metody se zbytkem na konci se používají spíše při oceňování podniků.

### 3.2.3 Nákladové metody

Přístup na bázi nákladů představuje technický pohled na nemovitost, jehož výsledkem je tzv. věcná hodnota ( také časová cena), za předpokladu odpočtu opotřebení.

Pro zjištění věcné hodnoty je možno, ve většině případů (podle odborného uvážení zpracovatele ocenění) využít výpočtu ceny nákladovým způsobem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti bez dalších úprav.

Úpravu pro koeficient vybavení je možno provést i podrobnějším způsobem, než v cenovém předpisu použitým paušálním vztahem  $(1 + 0,54 \times n)$ .

Výpočet opotřebení by se neměl provádět mechanicky, vždy musí být zohledněn stav jednotlivých konstrukcí a vybavení k datu ocenění, stav jejich údržby a předpokládaná další životnost.

**Pokud se koeficient změn staveb  $K_i$  z přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb. jeví zpracovateli ocenění značně nepřiměřeným**, může použít, za předpokladu, že nebude index nově publikován (např. v časopisu Soudní inženýrství) aktuální indexy Českého statistického úřadu.

Je-li předložen položkový rozpočet stavebního díla nebo jeho nákladová kalkulace, je možno je použít po překontrolování a porovnání s technickohospodářskými ukazateli podobných objektů.

Další možné způsoby zjištění věcné hodnoty platí zejména pro objekty, u nichž zpracovatel ocenění bude po odborné stránce považovat cenu podle cenového předpisu za nesprávnou, případně jejich cena není z cenového předpisu zjistitelná:

- Individuální cenová kalkulace
- Podrobný položkový rozpočet
- Metody agregovaných položek
- Propočet ceny dle tzv. technickohospodářských ukazatelů THU

#### 3.2.3.1 Individuální cenová kalkulace

Jde o metodu nejpodrobnější, nejpresnější, ale zároveň také nejpracnější, kdy se hodnotí jednotlivé prvky stavební konstrukce na základě druhu a výměry na dané stavbě. Tato skutečnost předpokládá, že jednotlivé konstrukce jsou přesně známy, včetně jejich detailního provedení. To znamená, že v praxi se jedná v podstatě o stavby nově vybudované, resp.

Takové u nichž je k dispozici podrobná stavebně technická dokumentace s uvedením použitých stavebních hmot a to také u zakrytých konstrukcí. Výsledné objemy pro každý druh se násobí jednotkovou cenou zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena.

Tvorba cen při této metodě je nákladově orientovaná, přičemž náklady na jednotlivé položky se rozdělují na dvě hlavní skupiny a to na:

- Přímé náklady (přímý materiál, mzdy, náklady na stroje, ostatní přímé náklady jako např. odpisy strojů a zařízení, cestovné apod.)
- Nepřímé (režijní) náklady (výrobní režie, správní režie)

Náklady celkem + Zisk (zohledněný o vliv inflace) dávají cenu, ke které je nutno připočíst daň z přidané hodnoty, pokud je zhotovitel stavby jejím plátcem.

### **3.2.3.2 Položkový rozpočet**

Při této metodě se rozlišují jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry na dané stavbě, přičemž se výsledné objemy násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem obdržíme reprodukční (příp. pořizovací) cenu. Stejně jako u metody individuální cenové kalkulace, je nutno i zde přesně znát konstrukce a jejich detailní provedení, z čehož opět vyplývá, že se jedná o stavby nově budované, nebo takové, kde je k dispozici podrobná stavebně technická dokumentace.

### **3.2.3.3 Metody agregovaných položek**

Tato metoda slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění. Systém spočívá ve sdružení několika rozpočtových položek do jedné, kdy jsou v rámci jedné agregace položky stavebních prací sloučeny tak, že tvoří ucelenou konstrukci.

### **3.2.3.4 Propočet ceny pomocí THU**

Tato metoda je považována za méně přesnou (i když většinou pro odhad dostatečnou), její výhodou je ovšem jednoduchost.

Princip spočívá ve zjištění výměr jednotlivých stavebně a provozně odlišných částí staveb (např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy apod.), kdy se pro danou jednotku z katalogu technickohospodářských ukazatelů (THU) zjistí jednotková cena. Vynásobením zjistíme výslednou cenu reprodukční, případně pořizovací (dle toho, ke kterému roku je THU stanoven).

Výslednou cenu je vždy nutno upravit o opotřebení stavby, které získáme výpočtem pomocí jedné z všeobecně uznávaných metod, nejčastěji metodou lineární, případně pracnější analytickou. Těmito metodami se ovšem ve své práci nezabývám.

### **3.3 Oceňování nemovitostí při ocenění podniku**

Problematika oceňování podniků je obsahem samostatného znaleckého oboru, daleko obsáhlejšího než je obor oceňování nemovitostí. Neposuzují se zde totiž pouze stavby a pozemky, ale také další komponenty, které součástí podniku bezesporu jsou a podílejí se na jeho provozu. Jsou jimi například:

- rozestavěné investice
- technické a technologické vybavení
- zboží, materiál, nedokončené výrobky
- výdaje na vědu a výzkum, ochranné známky apod.
- stav účtů
- okamžitá a dlouhodobá ziskovost, resp. ztrátovost podniku
- již nevyužívané, či nevyužitelné stavby a ostatní prostředky
- závislost na odběratelích
- a mnoho dalších.

Znalec nemůže jednotlivé části podniku posuzovat mechanicky, jako samostatné kusy, ale musí přihlížet i k jejich ceně v daném souboru (např. areál účelových staveb, stroje v technologické lince). Oceňování podniku je velmi složitá a obsáhlá vědní disciplína, kterou se nebudu podrobněji zabývat z důvodu stanoveného rozsahu práce a malého přínosu vzhledem k tématu, kterému se věnuji.

#### **3.3.1 Metody ocenění nemovitostí pro oceňování podniku**

Ocenění nemovitostí pro potřeby transakce s podnikem se požaduje zpravidla v ceně obvyklé, kdy je postup obdobný jako u stanovení obecné ceny nemovitosti:

- Věcná hodnota (lze využít ocenění nákladovým způsobem dle cenového předpisu, bez koeficientu prodejnosti)
- Výnosová hodnota za předpokladu reálně dosažitelného nájemného
- Odhad ceny nemovitosti metodou střední hodnoty a váženého průměru
- Cenové porovnání
- Závěrečný odhad obecné ceny

V případě, že podnik již nebude pokračovat v původní výrobě a je určen k likvidaci je nutno zvážit, které části areálu jsou ještě dále použitelné a schopné odprodeje, či pronajmutí a které je eventuálně nutno upravit. O cenu úpravy se pak sníží cena nemovitosti, u které není potřeba dalších úprav.

### **3.3.2 Význam oceňování v účetnictví podniku**

Znalecký posudek je vyžadován zejména při transakcích s podnikem jako je vklad, prodej, fúze a konsolidace podniku, či použití nemovitosti jako nepeněžitýho vkladu do společnosti. V některých případech je posudek znalce nutností (např. ocenění vkládaného podniku jako celku pro příjemce vkladu), jindy záleží na účastnících transakcí, zda zvolí tuto cestu (např. ocenění jednotlivých převáděných složek podniku). Tato skutečnost má také dopady z hlediska účetního a daňového, což se pokusím demonstrovat na jedné z vlastnických transakcích s podnikem, kterou je vklad podniku.

**Vklad podniku** je jednou z forem nepeněžitých vkladů, kterým můžeme založit novou společnost, nebo můžeme podnik vložit do podniku, který již existuje, přičemž dochází ke zvýšení ZK příjemce vkladu.

Vkládat se dá buď celý podnik, nebo jen část podniku. V případě vkladu části podniku musí tato část tvořit samostatnou organizační složku, která je funkční. Jednotliví vkladatelé získávají jen část podílu na základním kapitálu příjemce nepeněžitýho vkladu.

Vkladem podniku získává vkladatel jako protihodnotu akcie nebo obchodní podíl na společnosti příjemce vkladu. Pokud vkladatel vložením podniku získá rozhodující nebo podstatný vliv na ZK příjemce vkladů, je vklad podniku vnímán jako kapitálová akvizice, jejímž prostřednictvím vkladatel ovládne podnik příjemce vkladu a současně bude i nadále ovládat a využívat svůj původní podnik, který nyní použil na vklad.

Vklad podniku musí být oceněn znalcem stanoveným soudem. Nedosáhne-li hodnota vkladu částky stanovené znaleckým posudkem (při založení společnosti, nebo splácení vkladu po vzniku společnosti), je společník povinen doplatit rozdíl v penězích, nevyplyvá-li ze společenské smlouvy či stanov jiný způsob náhrady.

Posudek znalce musí obsahovat alespoň popis a částku nepeněžitýho vkladu, použité způsoby ocenění a údaje o tom, zda oceněná hodnota vkladu odpovídá alespoň úhrnému emisnímu kursu akcií, které mají být vydány jako protiplnění vkladu nebo části započítávané na vklad do základního kapitálu s.r.o. Od roku 2002 postačuje posudek jednoho znalce, je však možné, aby navrhovatel dobrovolně požádal o jmenování více znalců pro ocenění nepeněžitýho vkladu, v tom případě je vhodné vypracovat společný posudek více znalců.



Podnik musí být dle Obchodního zákoníku oceněn jako celek, ale příjemce vkladu má možnost se rozhodnout jakým způsobem ocenit jednotlivé složky podniku. Dle zákona o účetnictví má dvě možnosti:

*Při nabytí více než jedné složky majetku převodem či přechodem, pokud nelze jednotlivé složky majetku ocenit postupem podle § 25, ocení účetní jednotka jednotlivé složky majetku*

*a) při nabytí podniku či jeho části tvořící samostatnou organizační složku, a to i při přeměně společnosti s výjimkou změny právní formy*

- 1. oceněním jednotlivých složek majetku vedeného v účetnictví účetní jednotky, ze které bylo právo k podniku převedeno nebo přešlo, nebo*
- 2. oceněním jednotlivých složek majetku podle zvláštního právního předpisu,*

*b) v ostatních případech poměrným rozúčtováním celkové pořizovací ceny nebo reprodukční pořizovací ceny.<sup>18</sup>*

Oceněním jednotlivých složek majetku dle zvláštního předpisu je myšleno individuální ocenění posudkem znalce. Rozdíl, který vznikne mezi oceněním vkládaného podniku jako celku a oceněním jednotlivých složek aktiv snížených o převzaté závazky v tomto případě nazýváme **goodwillem**.

Goodwill může samozřejmě vzniknout jak kladný, tak i záporný. Je to však cosi nehmotného a vyjadřuje „dobré“, či „špatné“ jméno společnosti. Formálně je goodwill zbytkovou, rozdílovou rozvahovou položkou.

Účetnictví by mělo poskytovat „věrný obraz“, proto se domnívám, že z tohoto hlediska by měl příjemce vkladu volit individuální ocenění znalcem, čímž docílí ve svém účetnictví ocenění adekvátními tržními cenami. Současný trend je, ale bohužel v rámci České republiky takový, že účastníci volí stále ještě způsob ocenění jednotlivých složek majetku cenami převzatými z účetnictví vkladatele, což pro ně znamená snadnější a méně nákladnou cestu.

V uvedeném případě tedy znalecký posudek ovlivní jednak výši základního kapitálu (příp.jinému kapitálovému fondu) společnosti oceněním podniku jako celek a jednak očekávaný majetkový prospěch příjemce vkladu oceněním jednotlivých složek aktiv. Z této skutečnosti vyplývá důležitost správného ocenění majetku, potažmo výběr erudovaného znalce z oboru, který by měl chápat teorii a principy, kterými se oceňování řídí a byl schopen je také

---

<sup>18</sup> Zákon č.563/1991 Sb., o účetnictví, §24, odst.3

prakticky aplikovat. S čímž úzce souvisí výběr správných metod ocenění, které mají přímý dopad na hodnotu čistého obchodního majetku společnosti.

## **4 Komparace a dopady z různých oceňovacích metod**

V předcházející kapitole jsem se věnovala jednotlivým metodám k oceňování nemovitostí z pohledu spíše technického a popisného, nyní přistoupím k analýze souvstažnosti a kontribuce přístupů k výsledné hodnotě. Do těchto úvah není logicky zahrnuto oceňování na základě cenových předpisů, neboť aplikace a výběr metod je zde jednoznačně a pevně určen legislativou a z daných pravidel nelze vybočit.

Závěrečná část mé práce vyústí v indikaci obvyklé ceny na praktickém příkladu určení tržní hodnoty nemovitosti.

### **4.1 Jednotlivé metody oceňování a vztahy mezi nimi**

Připomeňme si nyní jednotlivé metody z hlediska jejich využití:

- **Nákladová metoda**

Přístup na základě nákladového oceňování je založen na principu porovnání známých reprodukčních nákladů stavby s porovnatelnými technickými a funkčními vlastnostmi se stavbou oceňovanou. Nákladová metoda odpovídá na otázku „S jakými náklady jsme majetek v minulosti realizovali.“

Na tomto přístupu je založeno oceňování dle legislativního předpisu a v podstatě se jedná o historicky první přístup k oceňování nemovitostí vůbec, se kterým se většina odborníků setkala nejdříve. Z tohoto důvodu také velmi často dochází k situacím, kdy znalec volí tuto metodu automaticky, bez hlubšího rozmyslu, přičemž jej k tomu vede také myšlenka, že každý investor staví objekt za předpokladu, že přinese zisk, tudíž neexistuje situace, že by ji postavil „neekonomicky“. Dle mého názoru se často jedná o přístup spíše přínosný pro znalce, z důvodu menší pracnosti, než pro samotný výsledek tržní hodnoty nemovitosti.

- **Porovnávací metoda**

Princip této metody spočívá v porovnání oceňované nemovitosti s nemovitostmi porovnatelných parametrů, prodaných za porovnatelných podmínek. Porovnávací metoda odpovídá na otázku „Jaká je současná obvyklá cena majetku na trhu“

Jde o metodu sice nejpracnější, dle mého názoru, ale odráží nejlépe tržní situaci, za předpokladu správné aplikace. Některé školy ji dokonce považují za metodu nadřazenou ostatním a metodu nákladovou a výnosovou staví spíše do pomocné role. Dle mého názoru nelze na tuto problematiku nahlížet takto striktně, každá metoda oceňování má své opodstatnění, nicméně, pokud je to jen trochu možné, porovnávací přístup by určitě při indikaci ceny obvyklé neměl chybět.

- **Výnosová metoda**

Přístup na základě výnosového oceňování vychází z analýzy výnosů nebo jiných pravidelně dosažitelných příjmů z nemovitosti (nájemné). Výnosová metoda odpovídá na otázku „Jaký očekáváme v budoucnosti příjem“.

K pochopení výnosové metody, bych ráda uvedla alegorii (která však není mou myšlenkou) s kouzelnou slepicí (nemovitostí), která snáší zlatá vejce (výnosy z pronájmu) a tržní hodnota je pak součet všech zlatých vajec za dobu životnosti slepice. Přitom důraz se klade na životnost, počet a velikost vajec, nikoli na barvu slepice (technické detaily nemovitosti).

Při rozhodování o využití této metody pro stanovení tržní hodnoty nemovitosti je velmi důležitý účel posudku, to je například důvod, pro který si lidé nemovitost pořizují. Pokud to bude z důvodu očekávaného příjmu z nájemného, má tato metoda jistě větší opodstatnění, než v případě koupě rodinného domu pro potřebu bydlení.

Jak jsem již uvedla výše, patří porovnávací přístup k těm nejzásadnějším v oboru oceňování, což umocňuje i skutečnost, že porovnávání, jako obecný princip se použije v rámci všech tří hlavních přístupů. V rámci nákladové metody se reprodukční náklady na výstavbu oceňovaných staveb odhadují **porovnáním** již vynaložených nákladů na obdobné stavby a obdobně u přístupu výnosového se výše výnosů určuje na základě **porovnání** s obdobnými nemovitostmi.

Souvztažnost všech tří základních přístupů je nutno spatřovat dynamicky v časových souvislostech.

Nákladový přístup vychází z času minulého, jeho měřítkem jsou náklady, které již byly vynaloženy. Výsledkem je věcná hodnota, jejíž vlastností je skutečnost, že kopíruje představy nabídky a nebere v úvahu motivaci poptávky, přičemž se jedná spíše o technický pohled na stanovení obvyklé ceny.

Naopak výnosový přístup reprezentuje spíše budoucí užitek, který od posuzované nemovitosti očekáváme. Nedostatkem je, že preferuje funkci a užitek, „dívá“ se do budoucnosti a je blíže představám poptávky. Nepřihlíží již k okolnostem vzniku vynaložených nákladů, jedná se o ekonomický pohled na stanovení tržní hodnoty, přičemž představuje opačný extrém ke vztahu k věcné hodnotě.

Vzájemný vztah mezi nákladovým a výnosovým přístupem si lze představit jako miský vah, které se vzájemně vyvažují, nebo jako minulou příčinu a budoucí následek. Dá se předpokládat, že při vzniku stavby se investoři snažili o přiměřenost vynaložených nákladů, vzhledem k budoucím očekávaným výnosům, je však nutno si uvědomit, že tato rovnováha je s největší pravděpodobností narušena skutečností, že jde většinou o stavby, které již prošly určitým historickým vývojem a změnily se také ostatní vnější podmínky, které na posuzované nemovitosti působily. Z tohoto důvodu je nutné oba tyto přístupy transformovat na současné podmínky a to u nákladového přístupu směrem z minulosti a naopak u výnosového směrem z budoucnosti.

Naproti tomu porovnávací přístup vychází ze současné situace, kdy je měřítkem úroveň prodejních cen srovnávacích nemovitostí na současném trhu, proto většinou nevyžaduje časovou transformaci. Bylo by nesmyslem tvrdit, že výslednou hodnotu nemovitosti stanovené porovnávacím přístupem vůbec neovlivňují položky nákladů a očekávaných výnosů, jistě jsou zde zastoupeny, ale zůstávají skryty a jejich podíl zde není identifikován. Ve většině tržních situací se porovnávací hodnota pohybuje v rámci mezí, které oba zbývající přístupy představují.

Porovnávací přístup musíme chápat jako směr, který reprezentuje neuzavřený počet metod a způsobů, jejichž výběr závisí na konkrétních podmínkách a okolnostech a lze předpokládat, že v oboru oceňování dojde k jeho stále většímu prosazování, čemuž také odpovídá trend v zahraničí.

Všechny uvedené přístupy k oceňování nemovitostí je nutno vnímat jako vzájemně se doplňující a provázané a uvědomovat si jejich vztah k časovým úsekům, z čehož lze hledat prvotní stimuly k výsledné indikaci hodnoty. Nelze tedy jednoznačně určit, že pro daný typ nemovitosti se použije ta či ona metoda, často se jedná o kombinaci všech, nebo alespoň dvou přístupů.

## 4.2 Příklad tržního ocenění nemovitosti



**O ceně rodinného domu č.p. 40 včetně vedlejší stavby a příslušenství v katastrálním území Dobroslavice, Okres Opava, obec Dobroslavice**

**Objednatel posudku:** Ekonomická fakulta VŠB  
Technická univerzita Ostrava

**Účel posudku :** Zjištění hodnoty nemovitosti pro účely vkladu do společnosti

**Vypracoval:** Bc. Andrea Sleczková  
Na Nové 40/28  
747 94 Dobroslavice

**Datum místního šetření :** 30.3.2010

**Datum provedení ocenění :** 15.04.2010

### **Znalecký úkol**

Úkolem je vypracovat znalecký posudek o ceně rodinného domu č.p. 40 stojícího na pozemku parc.č. 173/1 včetně vedlejší stavby a příslušenství v katastrálním území Dobroslavice , obec Dobroslavice , okres Opava, zapsáno na LV č. 163 na Katastrálním úřadě pro Moravskoslezský kraj na Katastrálním pracovišti v Opavě pro účely vkladu nemovitosti do vznikající společnosti s ručením omezeným.

Podle § 60 odst. 1 Obchodního zákoníku č. 513/1991 Sb. (ObchZ.) vlastnické právo k nemovitosti nabývá společnost vkladem vlastnického práva do katastru nemovitostí na základě písemného prohlášení vkladatele s úředně ověřeným podpisem. Podle § 60 odst. 2

ObchZ. je-li nepeněžitým vkladem nemovitost musí vkladatel předat osobě spravující splacené vklady (správce vkladu) písemné prohlášení podle odstavce 1 před zápisem společnosti do obchodního rejstříku. Předáním tohoto prohlášení spolu s předáním nemovitosti správci vkladu je vklad splacen. Ocenění je provedeno pro účely nepeněžitého vkladu do zakládané společnosti **Pneu Novák, s.r.o.**

### **Vlastník majetku:**

Oceňovaná nemovitost včetně pozemku parc.č.174/1, parc. č.173/1 a 173/2 a příslušenství je ve vlastnictví p. Jana Nováka.

### **Informace o nemovitosti**

Název nemovitosti:	Rodinný dům
Adresa nemovitosti:	Na Nové 40/28 747 94 Dobroslavice
Kraj:	Moravskoslezský
Okres:	Opava
Obec:	Dobroslavice
Katastrální území :	Dobroslavice
Počet obyvatel:	727

### **Prohlídka a zaměření nemovitosti**

Prohlídka a zaměření nemovitosti bylo provedeno dne 30.10.2009 za přítomnosti majitele nemovitosti pana Jana Nováka.

### **Podklady pro vypracování posudku**

- výpis z KN Katastrální pracoviště Opava, LV č. 564 a č. 517, ze dne 24.11.2009
- kopie katastrální mapy pořizená dne 24.11.2009
- projektová dokumentace z května 1947 potvrzená OSK v Hlučíně dne 2.8.1947 pod č.j. 1045/1-I/05
- Informace a údaje sdělené vlastníkem nemovitosti panem Janem Novákem
- Skutečnosti a výměry zjištěné na místě

### **Aplikace metody ocenění**

Ke stanovení tržní hodnoty výše uvedené nemovitosti bude použita metoda nákladová bez zohlednění koeficientu prodejnosti a metoda porovnávací. Metoda výnosová nebude

použita, neboť nemovitosti se v této lokalitě obvykle nepronajímají a ani v tomto případě se o pronájmu nemovitosti neuvažuje.

### **Poloha nemovitosti**

Nemovitost se nachází v obci Dobroslavice, která sousedí severozápadně se statutárním městem Ostrava, je vzdálena cca 7 km od centra Ostravy-Poruby a 20 km jihovýchodně od Opavy. Obec má základní občanskou vybavenost 3x restaurační zařízení, základní škola 1. stupně, samoobslužný obchod, obecní úřad, sportovní zařízení-hřiště, tenisový kurt, kuželna. Rekreační vyžití je při nedalekém jezeru "Štěrkovna", jejíž jižní část patří do katastru obce Dobroslavice. V obci se dále nachází chatová oblast nedaleko od zmiňovaného jezera. Pracovní možnosti v místě jsou omezené, obyvatelé obce dojíždějí do zaměstnání především do Ostravy vlastní dopravou nebo pravidelnou autobusovou linkou. Lokalita je na trhu nemovitostí relativně atraktivní vzhledem k sousedství města Ostravy.

Nemovitost se nachází výhradně v zástavbě s rodinnými domy v klidové zóně mimo frekventovanou silnici a je napojena na veřejný vodovodní, kanalizační (dešťová) a plynovodní řád včetně rozvodu elektřiny. Přístup k nemovitosti je přes pozemek parc.č..167/5 jehož vlastníkem je obec Dobroslavice.

Za kladně působící vlivy na obvyklou cenu lze považovat zejména umístění v oblíbené lokalitě v sousedství města Ostravy a klidovou zónu s objekty rodinného bydlení. Negativní faktory ovlivňující OC spatřuje odhadce v opotřeбенí nemovitosti souvisejícím s jejím stářím.

### **Rizika ve vztahu k prodejnosti nemovitosti**

Kontrolou údajů na výpisu z katastru nemovitostí nebylo zjištěno žádné omezení vlastnického práva. Vlastníci nemovitosti při místním šetření neuvedli žádné skutečnosti, které by zásadním způsobem nemovitost zatěžovaly (věcná břemena či nájemní smlouvy neuvedené v KN).

### **Vklad společníka**

Nepeněžitým vkladem může být jen majetek, jehož hospodářská hodnota je zjiřitelná a který může společnost hospodářsky využít ve vztahu k předmětu podnikání.

Oceněný majetek je popsán v následující kapitole. Jeho hospodářská hodnota byla zjiřtěna a je vyčíslena v závěru tohoto ocenění. Majetek bude vkladatelem využíván k činnosti, která je v přímém vztahu k předmětu jeho podnikání.

### **Společnost, do níž se nemovitost vkládá**

- Firma: Pneu Novák, s.r.o. IČ : dosud nepřiděleno
- Sídlo: Na Nové 40, Dobroslavice
- Předmět podnikání: provozování pneuservisu

#### **4.2.1 Metoda nákladová**

Pro nákladový způsob ocenění je použito administrativní ocenění bez zohlednění koeficientu prodejnosti.

$$\text{Cena} = \text{OP} \times \text{ZCU za } 1 \text{ m}^3$$

$$\text{ZCU} = \text{ZC} \times K_4 \times K_5 \times K_i$$

### **Rodinný dům**

Jedná se o samostatně stojící z větší části podsklepený objekt s jedním nadzemním podlažím a využitelným podkrovím. Výstavba domu započala v roce 1947 a v roce 1948 byl dům předán do užívání.

Dispozičně se nachází v podsklepení, které je přístupné pouze ze zahrady, dvě sklepní místnosti a sklad paliva. První nadzemní podlaží obsahuje bytovou jednotku o velikosti 2+1 s předsíní a koupelnou (sprchový kout, umyvadlo a splachovací WC) V podkroví je po vstupu schodištěm bytová jednotka 2+1 s koupelnou (vana, umyvadlo, splachovací WC).

Stavebně tvoří základy betonové pásy bez izolace proti zemní vlhkosti, svislé nosné konstrukce vyzdívané o tl. 60 cm, stropy s rovným podhledem. Střecha je sedlová, pokrytá taškou, klempířské konstrukce z pozink.plechu. Vnitřní i fasádní omítky vápenné hladké, vnější obklady z kabřince, vnitřní obklady keramické. Schody betonové s dřevěným zábradlím zakotveným ve zdivu. Dveře plné i prosklené, okna plastová. Podlahy v obytných místnostech jsou z palubek a plovoucí podlahy, v ostatních místnostech dlažba. Vytápění je ústřední s kotlem na zemní plyn i tuhá paliva. Elektroinstalace světelná i motorová, rozvod vody teplé i studené, zdrojem teplé vody je plynový kotel. Vybavení kuchyní je standardní s elektrickými sporáky, myčkou nádobí. Ostatní vybavení chybí. Údržba objektu je průměrná.

### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Rodinný dům, rekreační chalupa nebo domek: typ C

Svislá nosná konstrukce: zděná

Podsklepení: podsklepená



Podkroví: má podkroví nad 2/3 zastavěné plochy 1.nadz. podlaží  
 Střecha: se šikmou nebo strmou střechou  
 Počet nadzemních podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Tab. 4. 1

**Výpočet obestavěného prostoru**

	Výpočet- zastavěná plocha*výška	Obestavěný prostor
<b>1.PP :</b>	$((11,05 \times 9,90 - 1,50 \times 2,65) - (2,05 \times 2,65 + 7,35 \times 4,00)) \times 2,30$	162,35 m <sup>3</sup>
<b>1.NP :</b>	$(11,05 \times 9,90 - 1,50 \times 2,65) \times 3,05$	321,53 m <sup>3</sup>
<b>Podkroví:</b>	$(11,05 \times 9,90 - 1,50 \times 2,65) \times (0,75 + 3,50/2)$	263,55 m <sup>3</sup>
<b>OP celkem:</b>		<b>747,43 m<sup>3</sup></b>

Tab. 4. 2

**Výpočet koeficientu K4**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A= přidaná k-ce)

Č.	Konstrukce	Provedení	Podíl dle přílohy 15, tab.3	N	P	A	C
1	Základy	P	0,054		0,054		
2	Zdivo	S	0,234				
3	Stropy	S	0,091				
4	Střecha	S	0,054				
5	Krytina	S	0,033				
6	Klempířské k-ce	S	0,008				
7	Vnitřní omítky	S	0,061				
8	Fasádní omítky	P	0,028		0,028		
9	Vnější obklady	S	0,005				
10	Vnitřní obklady	S	0,022				
11	Schody	S	0,023				
12	Dveře	S	0,033				
13	Okna	S	0,052				
14	Podlahy ob.místností	S	0,021				

15	Podlahy ost místností	S	0,013				
16	Vytápění	S	0,053				
17	Elektroinstalace	S	0,042				
18	Bleskosvod	C	0,006				0,006
19	Rozvod vody	S	0,029				
20	Zdroj teplé vody	S	0,017				
21	Instalace plynu	S	0,005				
22	Kanalizace	S	0,027				
23	Vybavení kuchyní	S	0,005				
24	Vnitřní hyg.vybavení	S	0,043				
25	Záchod	S	0,003				
26	Ostatní	C	0,040				0,040
	Celkem				0,082		0,046

$$n = \Sigma N - \Sigma P - 1,852 \times \Sigma C + 1,852 \times \Sigma A$$

$$n = - 0,082 - 1,852 \times 0,046$$

$$n = - 0,167192$$

$$K_4 = 1 + ( 0,54 \times n )$$

$$K_4 = 0,9097$$

Tab. 4. 3

#### Rodinný dům - ocenění

Základní cena (dle příl. č. 6):	2 130,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient využití podkroví (dle příl. č. 6):	1,1200
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	0,9097
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č.14 - dle významu obce):	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	2,1420
Základní cena upravená = ZC x K <sub>4</sub> x K <sub>5</sub> x K <sub>i</sub>	3 951,25 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor	747,43 m <sup>3</sup>
Nákladová hodnota = OP x ZCU za 1 m <sup>3</sup>	2 953 282,79 Kč
Opotřebení – lineární metoda	61,00%
<b>Nákladová hodnota se zohledněním opotřebení</b>	<b>1 151 780,29 Kč</b>

#### Hospodářská budova

Jedná se o zděný, nepodsklepený objekt se sedlovou střechou volně navazující na rodinný dům. Dispozičně obsahuje dílnu a tři velké místnosti, které slouží především ke

skladování zahradnických potřeb a produktů.

Stavebně je zdivo o tl. 60 cm na betonových základech bez izolace proti zemní vlhkosti, stropy s rovným podhledem, krytina na sedlové střeše je tašková, podlahy hliněné i betonové. Klempířské konstrukce z pozink. plechu, dveře plné, okna dřevěná jednoduchá. Elektroinstalace je světelná i motorová. Omítky jsou vápenné hladké, ostatní vybavení chybí.

Stáří hospodářské budovy je jako u rodinného domu, tj. 61 let. Stavba není zahrnutá v ceně rodinného domu, vzhledem k zastavěné ploše, která je větší než 25m<sup>2</sup>. Zároveň není zastavěná plocha větší než 100 m<sup>2</sup>, proto je ocenění provedeno dle § 7.

#### **Zatřídění pro potřeby ocenění:**

Vedlejší stavba: typ A  
 Svislá nosná konstrukce: zděná tl. nad 15 cm  
 Podsklepení: nepodsklepená  
 Podkroví: nemá podkroví  
 Krov: umožňující zřízení podkroví  
 Kód standardní klasifikace produkce: 46.21.15.3

**Tab. 4. 4**

#### **Výpočet obestavěného prostoru**

	Výpočet- zastavěná plocha*výška	Obestavěný prostor
<b>1.NP :</b>	13,45x 7,25x ( 4,10+3,90/2)	589,95 m <sup>3</sup>
<b>OP celkem</b>		589,95 m <sup>3</sup>

**Tab. 4. 5**

#### **Výpočet koeficientu K4**

(S = standard, N = nadstandard, P = podstandard, C = nevyskytuje se, A= přidaná k-ce)

Č.	Konstrukce	Provedení	Podíl dle přílohy 15, tab.5	N	P	A	C
1	Základy	P	0,062		0,062		
2	Obvodové stěny	S	0,304				
3	Stropy	S	0,193				
4	Krov	S	0,108				
5	Krytina	S	0,069				

6	Klempířské k-ce	S	0,019				
7	Úpravy povrchu	S	0,049				
8	Schodiště	C	0,038				0,038
9	Dveře	S	0,031				
10	Okna	S	0,010				
11	Podlahy	P	0,068		0,068		
12	Elektroinstalace	S	0,049				
	<b>Celkem</b>				0,130		0,038

$$n = \Sigma N - \Sigma P - 1,852 \times \Sigma C + 1,852 \times \Sigma A$$

$$n = - 0,130 - 1,852 \times 0,038$$

$$n = - 0,200376$$

$$K4 = 1 + ( 0,54 \times n )$$

$$K4 = 0,8917$$

Tab. 4. 6

#### Hospodářská budova - ocenění

Základní cena (dle příl. č. 8):	1 250,- Kč/m <sup>3</sup>
Koeficient vybavení stavby K <sub>4</sub> (dle výpočtu):	0,8917
Polohový koeficient K <sub>5</sub> (příl. č.14 - dle významu obce):	0,8500
Koeficient změny cen staveb K <sub>i</sub> (příl. č. 38):	2,1800
<i>Základní cena upravená = ZC x K<sub>4</sub> x K<sub>5</sub> x K<sub>i</sub></i>	2 065,40 Kč/m <sup>3</sup>
Obestavěný prostor	589,95 m <sup>3</sup>
<i>Nákladová hodnota = OP x ZCU za 1 m<sup>3</sup></i>	1 218 482,80 Kč
Opotřebení – lineární metoda	61,00%
<b>Nákladová hodnota se zohledněním opotřebení</b>	<b>475 208,29 Kč</b>

Tab. 4. 7

#### Venkovní úpravy – zjednodušený způsob výpočtu ocenění

Příslušenstvím stavby jsou žumpa přípojky vody, elektřiny a plynu.

Nákladová hodnota rodinného domu	1 151 780,29 Kč
Stanovené procento z ceny staveb:	3,50 %
<b>Nákladová hodnota</b>	<b>40 312,31 Kč</b>

#### Stavební pozemek

Jedná se o ocenění pozemku parc.č. 173/1 -zastavěná plocha a nádvoří a pozemků parc.č. 173/2 a 174/1, které tvoří jednotný funkční celek se zastavěným stavebním pozemkem , hlavní a vedlejší stavbou.

### Výměry pro ocenění

Stavební pozemek č. 173/1 – výměra 221 m<sup>2</sup>

Stavební pozemek č. 173/2 – výměra 645 m<sup>2</sup>

Stavební pozemek č. 174/1 – výměra 2533 m<sup>2</sup>

$$ZC = C_p \times 3,5 \text{ (dle § 28 odst. 1 písm.d)}^{19}$$

$$\text{Výchozí cena stavebního pozemku } C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414$$

kde a je počet obyvatel v obci, (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )

$$\text{Cena je určena dle § 28 písm. f): } 35 + (1000 - 1000) \times 0,007414 = 35$$

$$\text{Základní cena podle §28 odst. 1 písm. f) : } ZC = C_p \times 3,50 = 122,50 \text{ Kč/m}^2$$

Tab. 4. 8

#### Stavební pozemky - zastavěná plocha a nádvoří - ocenění

Cena pozemku se zohledněním polohy - významnost	25 525,50Kč
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,1420
<b>Cena</b>	<b>54 675,62 Kč</b>

Tab. 4. 9

#### Pozemky zahrad a ostatních ploch - ocenění

Cena zahrad a ostatních ploch	367 059,00 Kč
Úprava ceny dle § 28 odst. 5	0,40
Koeficient změny cen staveb $K_i$	2,1420
<b>Cena</b>	<b>314 496,15 Kč</b>

**Nákladová hodnota celkem: 2 036 472,66 Kč**

### 4.2.2 Metoda porovnávací

Pro zjištění tržní hodnoty je použita metoda porovnávací pomocí standardní jednotkové tržní ceny. Tato metoda se používá zejména u staveb, které jsou odlišné od objektů, určených k porovnání, a to co se týče např. velikosti, účelu použití, odlišných lokalit apod. Výběr nemovitostí vhodných k porovnání vychází z aktuální inzerce realitních kanceláří.

Jelikož standardní jednotková cena obdobných objektů není k dispozici, získáme ji dělením jednotkové ceny, zjištěné z poměru ceny a výměry a srovnávacího indexu  $I_s$ .

$$SJTC_i = JCS_i / I_{s_i}$$

---

<sup>19</sup> Vyhlášky 3/2008 Sb.

Výpočty indexů odlišností a přepočtených jednotkových cen porovnávacích nemovitostí, jsem zařadila z důvodu obsáhlosti do přílohy č.1, přičemž jsem využila přehledně sestavených tabulek dle Prof. A.Bradáče.

Indexy odlišností vycházejí z koeficientů, přiřazených jednotlivým posuzovaným kritériím, přičemž pro průměrnou hodnotu kriteria je zvolen dílčí koeficient v hodnotě rovné 1,00; lepší hodnocení kriteria je hodnoceno koeficientem nad 1,00, horší pak pod 1,00.

Z přepočtených jednotkových cen porovnávacích nemovitostí jsem vyloučila SJTC za podlahovou plochu (PP), neboť byla zjištěná jen u dvou porovnávacích nemovitostí a jejich hodnoty jsou extrémně odlišné a dále vylučuji hodnoty SJTC za čistou užitkovou plochu (PUČ) u objektů 3 a 4 a hodnotu SJTC za zastavěnou plochu (ZP) objektu 3, taktéž pro extrémní odlišnost oproti objektům 1 a 2, které jsou s oceňovanou nemovitostí srovnatelnější.

Z jednotlivých jednotkových cen porovnávacích nemovitostí jsem určila minimum, maximum a průměr za jednotlivé výměry. (viz. tab. 4.10)

**Tab. 4. 10**

**Zjištění standardních jednotkových cen SJTC**

1	Srovnávací objekt číslo	Přepočtená jednotková cena <b>SJTC</b> (Kč/m <sup>3</sup> , Kč/m <sup>2</sup> ) za				
2		OP	ZP	PP	PUH	PUČ
3	1	2 412	14 804	*	*	19 806
4	2	2 767	10 453	13 553	*	24 260
5	3	1 573	5 139	*	*	5 653
6	4	4 090	17 380	2 318	*	2 480
7	<b>SJTC - minimum</b>	1 573	10 453			19 806
8	<b>SJTC - průměr</b>	2 832	13 916			22 033
9	<b>SJTC - maximum</b>	4 090	17 380			24 260

\*... u daného objektu není známa daná výměra

OP- obestavěná plocha, ZP- zastavěná plocha, PP- podlahová plocha, PUH- hrubá užitková plocha, PUČ- čistá užitková plocha

Z této teoretické ceny vypočteme jednotkovou cenu oceňovaného objektu **JCo** pomocí indexu oceňovaného objektu **Io**, který bude vyjadřovat tržní odlišnosti konkrétního objektu od standardu a jehož stanovení je součástí přílohy č.2

Násobením **JTC<sub>o</sub>** výměrami oceňovaného objektu získáme cenu objektu v minimálním a maximálním rozmezí, přičemž za výslednou cenu považujeme průměr.(viz tab. 4.11)

$$\mathbf{JTC_o = SJTC \times I_o}$$

Tab. 4. 11

**Zjištění standardních jednotkových cen SJTC**

1	Srovnávací objekt číslo	Přepočtená jednotková cena <i>SJTC</i> (Kč/m <sup>3</sup> , Kč/m <sup>2</sup> ) za				
2		OP	ZP	PP	PUH	PUČ
3	<b>SJTC - minimum</b>	1 573	10 453			19 806
4	<b>SJTC - průměr</b>	2 832	13 916			22 033
5	<b>SJTC - maximum</b>	4 090	17 380			24 260
6	Index oceňov. objektu	0,61	0,61			0,61
7	<b>JTC<sub>0</sub> - minimum</b>	960	6 376			12 081
8	<b>JTC<sub>0</sub> - průměr</b>	1 728	8 489			13 440
9	<b>JTC<sub>0</sub> - maximum</b>	2 495	10 602			14 799
10	<b>Výměra oceňov.objektu</b>	1 337	378			172
11	<b>Cena oceňov.objektu</b>	Dle OP	Dle ZP	Dle PP	Dle PUH	Dle PUČ
12	<b>C<sub>po</sub> minimum</b>	1 283 520	2 410 128			2 077 932
13	<b>C<sub>po</sub> průměr</b>	2 310 336	3 208 842			2 311 680
14	<b>C<sub>po</sub> maximum</b>	3 335 815	4 007 556			2 545 428
<b>Cena objektu zjištěná porovnávacím způsobem ze všech dostupných výměr</b>		minimální		Kč	1 283 520	
		průměrná		Kč	<b>2 645 538</b>	
		maximální		Kč	4 007 556	

**Hodnota zjištěná porovnávacím způsobem: 2 645 538 Kč**

#### 4.2.3 Rekapitulace a stanovení tržní hodnoty

Výsledná cena RD č.p. 40, Dobroslavice, včetně hospodářské budovy, pozemků parc.č. 173/1, 174/1, 174/2 a venkovních úprav stanovená nákladovou metodou je **2 036 472,66 Kč**, při stanovení metodou porovnávací činí **2 645 538 Kč**.

Jelikož metoda porovnávací lépe odráží aktuální tržní situaci na trhu nemovitostí v současnosti, odhaduji tržní hodnotu na základě této metody.

**Tržní hodnota: 2 600 000 Kč**

Slovy: Dvamiliónyšestsettisickorunčeských.

**Tato hodnota nepeněžitého vkladu, ke které vedou použité způsoby ocenění, odpovídá základnímu kapitálu společnosti.**

### **4.3 Vyhodnocení praktického příkladu**

Úkolem praktického příkladu z kapitoly 4.2 bylo stanovit obvyklou cenu nemovitosti, kterou se společník rozhodl vložit do nově vznikající společnosti s ručením omezeným. Výsledná tržní hodnota odpovídá základnímu kapitálu společnosti.

Ke stanovení tržní hodnoty byly použity dva základní přístupy oceňování majetku a to přístup nákladový a porovnávací, přičemž hlavním záměrem bylo poukázat na to, jak jednotlivé metody mohou vést k různým výsledným hodnotám.

Využití výnosové metody by v tomto případě postrádalo smysl, neboť nemovitost není pronajímána a ani v budoucnu se o tom neuvažuje.

Nákladový přístup zde vychází z cenového předpisu bez akceptace koeficientu prodejnosti, což samo o sobě naznačuje, že zde nejsou zohledněny všechny cenotvorné faktory potřebné ke správné tržní interpretaci. Na nemovitost je zde pohlíženo spíše z pohledu nákladů a téměř chybí zohlednění kritérií jako je např. umístění nemovitosti v obci, vybavenost obce a okolí, dopravní podmínky, obyvatelstvo apod. Z toho důvodu také tuto použitou metodu stavím spíše do role pomocného korektivu.

U porovnávací přístupu jsem zvolila metodu standartních tržních jednotkových cen, která je dle mého názoru dosti podrobná a zahrnuje velký počet kritérií srovnání s ostatními porovnatelnými nemovitostmi. Z toho důvodu jsem se také přiklonila k hodnotě stanovenou metodou porovnávací, která lépe vystihuje situaci na trhu nemovitostí.

Znalec musí vzít v úvahu všechny okolnosti trhu, vlastnosti nemovitosti a účel stanovení ceny majetku, na základě čehož stanoví výslednou hodnotu nemovitosti. Proto by tento příklad neměl sloužit jako návod, který znalci v praxi postačí, ale spíše jako představa, na jakých postupech může být hledání tržní hodnoty založeno.



## 5 Závěr

V mé práci se věnuji vědnímu oboru oceňování nemovitostí, resp. metodám, které vedou k výsledné hodnotě posuzovaného majetku. V poválečných letech, kdy hospodářství v České republice bylo centrálně plánované, se tato skutečnost neblaze podepsala také ve sféře oceňování majetku, kdy stanovená cena neodrážela vztah poptávky a nabídky a tím ani trhu. Znalci tohoto oboru se pohybovali v rámci mantinelů, které jim byly předloženy v podobě cenových předpisů, což nedávalo prostor volné tvorbě cen.

Po roce 1989 se situace změnila, přesto že si stát ponechal v určitých oblastech právo na regulování cen. V právních předpisech, které vytvářejí rámec pro stanovení cen, je už však viditelná snaha o přiblížení se tržnímu systému. Na činnost znalce můžeme tudíž pohlížet ve dvou rovinách, kdy buď stanovuje tzv. administrativní cenu aplikací cenového předpisu (např. pro stanovení základu některé z majetkových daní), nebo indikuje tržní hodnotu (např. pro realitní obchod), kde není žádným legislativním předpisem vázán a pracuje na základě svých znalostí a zkušeností.

Jelikož se jedná o dva naprosto odlišné přístupy, kdy je sice shodný objekt zkoumání, ale způsob analýzy naprosto odlišný, zohledňuji tuto skutečnost také ve své práci, kdy popisují metody v rámci obou přístupů odděleně.

Ve třetí části práce se zabývám také významem ocenění nemovitostí ve vztahu k účetnictví podniku (a jeho "věrnému a poctivému" obrazu), což jsem demonstrovala na situaci vkladu podniku.

Cílem mé práce bylo porovnat jednotlivé přístupy oceňování a zjistit jaké důsledky může mít volba metody na výslednou hodnotu nemovitosti, což jsem se, pro názornost, rozhodla demonstrovat na konkrétním příkladu v části 4. této práce. Ocenění je provedeno pro účely nepeněžitěho vkladu do zakládané společnosti, což vyžaduje ocenění na tržních principech. Zvolené způsoby ocenění nemovitosti (nákladový a porovnávací) vedou k rozdílným výsledným hodnotám, přičemž úkolem znalce je přiklonit se k té hodnotě, která zohledňuje všechny cenotvorné faktory, tak aby výsledek odrážel správnou tržní interpretaci. Výsledná hodnota má, v tomto případě, vliv na rozvahu podniku jak na straně aktiv (DHM), tak na straně pasiv, neboť je zde nemovitost použita jako nepeněžitý vklad, který vstupuje do základního kapitálu podniku.

Znalecký posudek, potažmo metody ocenění, které vedou k výsledné hodnotě nemovitosti však může v praxi v souvislosti s účelem ocenění nemovitosti ovlivnit mnoho situací soukromých subjektů, podnikatelů a také podniků, což by si měl každý odborník

uvědomovat a metody aplikovat dle svého nejlepšího vědomí, tak aby se co nejvíce přiblížil ke skutečné hodnotě nemovitosti, odrážející všechny tržní a cenotvorné faktory.

## Seznam literatury

### Knihy :

1. BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. 7. přeprac. a dopl. vydání. Brno: CERM, s.r.o., 2008. 736 s. ISBN 978-80-7204-578-5.
2. BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, J. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a dopl. vydání. Praha: Linde, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
3. BRADÁČ, A., SCHOLZOVÁ, V., KREJČÍŘ, P. *Úřední oceňování majetku 2009*. CERM, s.r.o., Brno, 2009. ISBN 978-80-7204-615-7.
4. DÖRFL, L., KRATĚNA, J., ORT, P., VÁCHA, V. *Soudní znalectví aneb minimum znalostí znalce nejen v oboru ekonomika – ceny a odhady nemovitostí*. 1. vydání. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. 147 s. ISBN 978-80-01-04307-3.
5. HÁLEK, V.: *Oceňování majetku v praxi*. DonauMedia, s.r.o, Bratislava, 2009. ISBN 978-80-89364-07-7.
6. HERALOVÁ, R. *Oceňování nemovitostí*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2008. 152 s. ISBN 978-80-01-04032-4.
7. KRABEC, T. *Oceňování podniku a standardy hodnoty*. Praha: Grada Publishing, 2009. 264 s. ISBN 978-247-2865-0.
8. MAŘÍK, P. *Koupě podniku jako součást podnikové strategie*. Praha: VŠE fakulta financí a účetnictví, 1997. 175 s.
9. ŠEBESTÍKOVÁ, V. *Účetní operace kapitálových společností*. 2. vydání. Praha: Grada Publishing, 2008. 294 s. ISBN 978-80-247-2760-8.
10. ZAZVONIL, Z. *Porovnávací hodnota nemovitostí*. Praha: Ekopress, 2006. 313 s. ISBN 80-86929-14-0.
11. ZAZVONIL, Z. *Výnosová hodnota nemovitostí*. Praha: CEDUK, 2004. 256 s. ISBN 80-902109-3-7.

## **Zákony a prováděcí vyhlášky:**

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v aktuálním znění

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů

Vyhláška MF č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č.151/1997 Sb., ve znění vyhlášky 456/2008 Sb.

Zákon č.344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu

Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti

Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, darovací a z převodu nemovitostí

## **Internetové stránky :**

[www.ckom.cz](http://www.ckom.cz)

[www.tiscali.cz](http://www.tiscali.cz)

[www.ucetnisvet.cz](http://www.ucetnisvet.cz)

[www.cenovemapy.cz](http://www.cenovemapy.cz)

[www.financninoviny.cz](http://www.financninoviny.cz)

[www.znalci-komora.org](http://www.znalci-komora.org)

[www.ocenovaninemovitosti.cz](http://www.ocenovaninemovitosti.cz)

## Seznam zkratk a symbolů:

CČ - Časová cena věci (náklady na pořízení nové věci k datu ocenění, snížené o přiměřené technické opotřebení)

CN - Cena zjištěná nákladovým způsobem

CO - Cena obvyklá (obecná, tržní)

CV - Cena zjištěná výnosovým způsobem, výnosová hodnota

$i$  - Úroková míra (míra kapitalizace) setinná ( $i = u / 100$ )

$I_o$  - Index oceňovaného objektu

$I_s$  - Index srovnávacího objektu

JC - Jednotková cena (též  $\text{Kč/m}^2$ ,  $\text{Kč/m}$ ,  $\text{Kč/ks}$ ,  $\text{Kč/ha}$  ap.)

JCo - Jednotková cena oceňovaného objektu (též  $\text{Kč/m}^2$  ap.)

JCs - Jednotková cena srovnávacího objektu (též  $\text{Kč/m}^2$  ap.)

$K_i$  - Koeficient změny cen staveb („koeficient inflace“) podle přílohy č. 38 vyhlášky č. 3/2008 Sb

KN – katastr nemovitostí

$K_p$  - Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39 vyhlášky č. 3/2008 Sb

OP – Obestavěný prostor

PP - Podlahová plocha (vnitřní plocha mezi vnějšími líci zdí místnosti, měřená v úrovni podlahy), uvažují se všechny místnosti

PUH - Plocha užitková hrubá (podlahová plocha bez plochy schodišť, výtahových, shozových a instalačních šachet)

PUČ - Plocha užitková čistá podlahová plocha provozních místností, tj. PUH bez pomocných místností (sociální zařízení, chodby, úklidové ap. prostory)

SJTC - Standardní jednotková tržní cena; cena za jednotku výměry průměrného objektu

THU - Technicko hospodářský ukazatel - zpravidla obvyklá jednotková cena, získaná z různých databází

ZP – zastavěná plocha

## **Prohlášení o využití výsledků diplomové práce**

Prohlašuji, že

- byl(a) jsem seznámen(a) s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že jeden výtisk diplomové práce bude uložen v Ústřední knihovně VŠB-TUO k prezenčnímu nahlédnutí a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že údaje o diplomové práci, obsažené v Záznamu o závěrečné práci, umístěném v příloze mé diplomové práce, budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo – diplomovou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 30.4.2010

.....  
Andrea Sleczková

Adresa trvalého pobytu:

Na Nové 40/28, 747 94, Dobroslavice

## **Seznam příloh**


**Příloha č. 1 – Zjištění indexů odlišností a přepočtených jednotkových cen srovnávacích objektů**


**Příloha č. 2 – Zjištění porovnávacího indexu oceňované nemovitosti**

## Příloha č.1


### Zjištění indexů odlišnosti a přepočtených jednotkových cen srovnávacích objektů



- za ZP (Kč/m2)	7 550	24	Výskyt radonu	neprokázán	0,93	1,05	1,00
- za PP (Kč/m2)		25	Další možnosti ohrožení	nejsou	0,60	1,00	1,00
- za PUH (Kč/m2)		26	Příslušenství nemovitosti		0,90	1,10	1,00
- za PUČ (Kč/m2)	10 101	27	Možnost dalšího rozšíření	Velmi dobrá	0,98	1,02	1,02
<b>SJTCi</b>	<b>po přepočtení IS</b>	28	Technická hodnota	stáří 61 roků	0,20	1,00	0,62
- za OP (Kč/m3)	2 412	29	Údržba stavby	špatná	0,85	1,10	0,90
- za ZP (Kč/m2)	14 804	30	Pozemky k objektu celkem	12,19 × ZP	0,85	1,15	1,10
- za PP (Kč/m2)		<b>D - SPECIFICKÁ KRITERIA - NÁZOR ODHADCE</b>					
- za PUH (Kč/m2)		31	Názor odhadce	Možnost přestavby	0,90	1,10	1,02
- za PUČ (Kč/m2)	19 806	<b>Součin dílčích koeficientů - index</b>				<b>IS</b>	<b>0,51</b>
		<p><b>Požadovaná cena:</b> 2 600 000 Kč</p> <p><b>Lokalita:</b> Dobroslavice</p> <p><b>Popis:</b> Samostatně stojící rodinný dům o velikosti 5+1. Jedná se o bývalou zemědělskou usedlost. V 1NP se nachází kuchyň, koupelna, WC, 3 pokoje. V podkrovní části jsou další 2 pokoje. Sedlová střecha. Součástí je hospodářská budova, využívaná jako garáž a stodola. Přípojky- kanalizace, elektro, plyn, voda. Možnost vytápění také na tuhá paliva. Nemovitost se nachází ve velmi klidné oblasti, v dosahu MŠ, ZŠ, prodejna potravin., zastávka MHD. Dobrá dostupnost do města Ostravy- 10min.</p> <p><b>Kolaudace:</b> 1947</p> <p><b>Zastavěná plocha:</b> 214 m<sup>2</sup></p> <p><b>Počet podlaží objektu:</b> 2</p> <p><b>Plocha parcely:</b> 1894 m<sup>2</sup></p> <p><b>Typ budovy:</b> cihlová</p>					<b>Objekt č. 2</b>
Obec	Dobroslavice	č. pol.	Kritérium	Příp. popis kritéria	Rozmezí koef. k		Hodnocení objektu
Adresa	Na Nové				Min.	Max.	
Popis objektu							
Poloha(řadový)	Samostatný	1	Velikost obce - obyvatel:		0,85	1,25	0,85
Konstrukce	Zděná	2	Správní funkce		0,97	1,03	0,98
Počet PP	0,5	3	Poptávka nemovitostí	vyrovnaná	0,90	1,10	1,00
Počet NP	1	4	Přírodní okolí		0,94	1,06	1,04
Podkroví	1	5	Obchod a služby		0,94	1,06	0,96
Pozemky celkem m²	1894	6	Školství	MŠ,ZŠ 1st.	0,94	1,06	0,97
Zastavěná plocha hlavního objektu	214	7	Zdravotnictví	žádné	0,94	1,06	0,94
Poměr pozemků	8,85	8	Kultura, sport		0,94	1,06	0,97
OP celkem m²	1 420	9	Hotely ap.		0,98	1,02	0,98
ZP podlaží celkem m²	376	10	Struktura zaměstnanosti	omezená	0,94	1,06	0,96
PP podlaží celkem m2	290	11	Životní prostředí	dobré	0,94	1,06	1,01
PUH celkem m2		<b>B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>					
PUČ celkem m2	162	12	Poloha k centru	7km Ostrava	0,94	1,06	1,00
Výtah ano/ne	ne	13	Dopravní podmínky	MHD	0,94	1,06	0,96
Přípojky	Kanalizace, elektro,plyn,voda	14	Orientace ke svět. stranám		0,94	1,06	1,00

Technický stav	slabší	15	Konfigurace terénu	rovina	0,92	1,05	1,05	
Příslušenství	Hospodářská budova	16	Převládající zástavba		0,94	1,06	1,00	
Garáž	ano	17	Parkovací možnosti	dobré	0,94	1,06	1,04	
Stáří roků	62	18	Obyvatelstvo v okolí	průměr	0,94	1,06	1,00	
Požadovaná cena Kč	2 600 000	19	Územní plán	Příměř.	0,94	1,06	1,00	
Pramen zjištění	inzerce	20	Inženýrské sítě	jsou	0,60	1,05	1,00	
Koef. úpravy ceny	0,65	<b>C - VLASTNÍ NEMOVITOST</b>						
Cena po úpravě Kč	1 690 000	21	Typ stavby	průměrný	0,94	1,06	1,00	
Jednotkové ceny JCSi	srovnávací objekt	22	Dostupnost jednotlivých podlaží	průměrná	0,90	1,05	1,00	
- za OP (Kč/m3)	1 190	23	Regulace nájemného	není	0,90	1,10	1,10	
- za ZP (Kč/m2)	4 495	24	Výskyt radonu	neprokázán	0,93	1,05	1,00	
- za PP (Kč/m2)	5 828	25	Další možnosti ohrožení	nejsou	0,60	1,00	1,00	
- za PUH (Kč/m2)		26	Příslušenství nemovitosti		0,90	1,10	1,00	
- za PUČ (Kč/m2)	10 432	27	Možnost dalšího rozšíření	Velmi dobrá	0,98	1,02	1,02	
<b>SJTCi</b>	<b>po přepočtení IS</b>	28	Technická hodnota	stáří 62 roků	0,20	1,00	0,57	
- za OP (Kč/m3)	2 767	29	Údržba stavby	slabší	0,85	1,10	0,92	
- za ZP (Kč/m2)	10 453	30	Pozemky k objektu celkem	8,85 × ZP	0,85	1,15	1,00	
- za PP (Kč/m2)	13 553	<b>D - SPECIFICKÁ KRITERIA - NÁZOR ODHADCE</b>						
- za PUH (Kč/m2)		31	Názor odhadce		0,90	1,10	1,00	
- za PUČ (Kč/m2)	24 260	<b>Součin dílčích koeficientů - index</b>					<b>IS</b>	<b>0,43</b>
		<p><b>Požadovaná cena:</b> 2.950000 Kč <b>Lokalita:</b> Ostrava-Stará Bělá <b>Popis:</b> Rodinný dům s hospodářskou budovou a garáží v klidné lokalitě Ostravy - Staré Bělé. Dům prošel v letech 2000-2006 rekonstrukcí - výměna rozvodů el. energie, vody, topení, oken,... V 1. nadzemním podlaží se nachází prostorná kuchyň, obývací pokoj, ložnice, koupelna, WC a technická místnost (prádelna). Ve 2. nadzemním podlaží (podkroví) se nachází 2 místnosti a půda. Dům je částečně podsklepen. Topení i ohřev vody je plynem. Dům je propojen s hospodářskou budovou, jejíž část byla přestavěna a je užívána jako garáž. Zbylá část hospodářské budovy byla užívána jako stáj pro koně <b>Zastavěná plocha:</b> 186 m<sup>2</sup> <b>Počet podlaží objektu:</b> 2 <b>Plocha parcely:</b> 1 705 m<sup>2</sup> <b>Typ budovy:</b> cihlová</p>					<b>Objekt č. 3</b>	
Obec	Ova-Stará Bělá	č. pol.	Kritérium	Příp. popis kritéria	Rozmezí koef. k		Hodnocení objektu	
Adresa					Min.	Max.		
Popis objektu								
Poloha(řadový)	Samostatný	1	Velikost obce - obyvatel:	Obvod města Ova	0,85	1,25	1,2	
Konstrukce	zděná	2	Správní funkce		0,97	1,03	1,00	
Počet PP	0,5	3	Poptávka nemovitostí	vyrovnaná	0,90	1,10	1,00	
Počet NP	1	4	Přírodní okolí		0,94	1,06	1,00	
Podkroví	1	5	Obchod a služby		0,94	1,06	1,01	
Pozemky celkem m²	1 705	6	Školství	MŠ,ZŠ	0,94	1,06	1,00	
Zastavěná plocha	186	7	Zdravotnictví	Zdravotní	0,94	1,06	1,01	


hlavního objektu				středisko			
Poměr pozemků	9,16	8	Kultura, sport		0,94	1,06	1,00
OP celkem m <sup>2</sup>	1 150	9	Hotely ap.		0,98	1,02	1,00
ZP podlaží celkem m <sup>2</sup>	352	10	Struktura zaměstnanosti	dobrá	0,94	1,06	1,01
PP podlaží celkem m <sup>2</sup>		11	Životní prostředí	dobré	0,94	1,06	1,01
PUH celkem m <sup>2</sup>		<b>B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>					
PUČ celkem m <sup>2</sup>	320	12	Poloha k centru		0,94	1,06	1,05
Výtah ano/ne	ne	13	Dopravní podmínky	MHD	0,94	1,06	1,00
Přípojky	Voda,plyn, kanalizace,elektro	14	Orientace ke svět. stranám		0,94	1,06	1,00
Technický stav	průměr	15	Konfigurace terénu	rovina	0,92	1,05	1,05
Príslušenství	Hospodářská budova	16	Převládající zástavba	RD	0,94	1,06	1,00
Garáž	ano	17	Parkovací možnosti	dobré	0,94	1,06	1,04
Stáří roků	55	18	Obyvatelstvo v okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
Požadovaná cena Kč	2 950 000	19	Územní plán	Příměř.	0,94	1,06	1,00
Pramen zjištění	inzerce	20	Inženýrské sítě	jsou	0,60	1,05	1,00
Koef. úpravy ceny	0,65	<b>C - VLASTNÍ NEMOVITOST</b>					
Cena po úpravě Kč	1 917 500	21	Typ stavby	průměrný	0,94	1,06	1,00
Jednotkové ceny JCSi	srovnávací objekt	22	Dostupnost jednotlivých podlaží	průměrná	0,90	1,05	1,00
- za OP (Kč/m <sup>3</sup> )	1 667	23	Regulace nájemného	není	0,90	1,10	1,10
- za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )	5 447	24	Výskyt radonu	neprokázán	0,93	1,05	1,00
- za PP (Kč/m <sup>2</sup> )		25	Další možnosti ohrožení	nejsou	0,60	1,00	1,00
- za PUH (Kč/m <sup>2</sup> )		26	Príslušenství nemovitosti		0,90	1,10	1,00
- za PUČ (Kč/m <sup>2</sup> )	5 992	27	Možnost dalšího rozšíření		0,98	1,02	1,00
<b>SJTCi</b>	<b>po přepočtení IS</b>	28	Technická hodnota	stáří 55 roků	0,20	1,00	0,64
- za OP (Kč/m <sup>3</sup> )	1 573	29	Údržba stavby	průměrná	0,85	1,10	1,00
- za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )	5 139	30	Pozemky k objektu celkem	9,16 × ZP	0,85	1,15	1,05
- za PP (Kč/m <sup>2</sup> )		<b>D - SPECIFICKÁ KRITERIA - NÁZOR ODHADCE</b>					
- za PUH (Kč/m <sup>2</sup> )		31	Názor odhadce		0,90	1,10	1,00
- za PUČ (Kč/m <sup>2</sup> )	5 653	<b>Součin dílčích koeficientů - index</b>				<b>IS</b>	<b>1,06</b>

		<p><b>Cena požadovaná:</b> 1 800 000 Kč  <b>Lokalita:</b> Ludgeřovice  <b>Popis:</b> Jedná se o samostatně stojící částečně podsklepenou stavbu s jedním nadzemním podlažím a částečně využitelným podkrovím. Původní stavba domu byla postavena v roce 1952, v roce 1993 byla přistavěna k jižní straně domu další část, kde bylo vybudováno sociální zařízení včetně vstupu do RD.  1.NP- Kuchyň, WC, koupelna, 3 pokoje. Podkroví – 1 pokoj. Za kladně působící vlivy na obvyklou cenu lze považovat samotnou obec Ludgeřovice oblíbenou na trhu s rodinnými domy a relativně klidovou zónu bez narušení životního prostředí.  <b>Kolaudace:</b> 1952  <b>Zastavěná plocha:</b> 101 m<sup>2</sup>  <b>Počet podlaží objektu:</b> 2  <b>Plocha parcely:</b> 856 m<sup>2</sup>  <b>Typ budovy:</b> cihlová</p>					<b>Objekt č. 4</b>
Obec	Ludgeřovice	č. pol.	Kritérium	Příp. popis kritéria	Rozmezí koef. k		Hodnocení  objektu
Adresa					Min.	Max.	
Popis objektu							
Poloha(řadový)	Samostatný	1	Velikost obce - obyvatel:		0,85	1,25	0,85
Konstrukce	zděná	2	Správní funkce		0,97	1,03	1,00
Počet PP	0,5	3	Poptávka nemovitostí	vyrovnaná	0,90	1,10	1,00
Počet NP	1	4	Přírodní okolí		0,94	1,06	1,02
Podkroví	1	5	Obchod a služby		0,94	1,06	1,00
Pozemky celkem m <sup>2</sup>	856	6	Školství	3xMŠ,2xZŠ	0,94	1,06	1,01
Zastavěná plocha hlavního objektu	101	7	Zdravotnictví	Zdrav.středisko	0,94	1,06	1,01
Poměr pozemků	8,47	8	Kultura, sport		0,94	1,06	1,00
OP celkem m <sup>2</sup>	561	9	Hotely ap.		0,98	1,02	1,00
ZP podlaží celkem m <sup>2</sup>	132	10	Struktura zaměstnanosti		0,94	1,06	1,00
PP podlaží celkem m <sup>2</sup>	99	11	Životní prostředí	dobré	0,94	1,06	1,01
PUH celkem m <sup>2</sup>		<b>B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>					
PUČ celkem m <sup>2</sup>	92,5	12	Poloha k centru	7km Ostrava	0,94	1,06	1,00
Výtah ano/ne	ne	13	Dopravní podmínky	MHD	0,94	1,06	1,00
Přípojky	Voda,plyn, elektro	14	Orientace ke svět. stranám		0,94	1,06	1,00
Technický stav	zhoršený	15	Konfigurace terénu	rovina	0,92	1,05	1,05
Příslušenství	není	16	Převládající zástavba	RD	0,94	1,06	1,00
Garáž	ne	17	Parkovací možnosti	dobré	0,94	1,06	1,03
Stáří roku	57	18	Obyvatelstvo v okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
Požadovaná cena Kč	1 800 000	19	Územní plán	Příměř.	0,94	1,06	1,00
Pramen zjištění	inzerce	20	Inženýrské sítě	jsou	0,60	1,05	1,00
Koef. úpravy ceny	0,65	<b>C - VLASTNÍ NEMOVITOST</b>					
Cena po úpravě Kč	1 170 000	21	Typ stavby	průměrný	0,94	1,06	1,00
Jednotkové ceny JCSi	srovnávací objekt	22	Dostupnost jednotlivých podlaží	průměrná	0,90	1,05	1,00
- za OP (Kč/m <sup>3</sup> )	2 086	23	Regulace nájemného	není	0,90	1,10	1,10
- za ZP (Kč/m <sup>2</sup> )	8 864	24	Výskyt radonu	neprokázán	0,93	1,05	1,00
- za PP (Kč/m <sup>2</sup> )	1 182	25	Další možnosti ohrožení	Chybí kanalizace spl.vod	0,60	1,00	0,8
- za PUH (Kč/m <sup>2</sup> )		26	Příslušenství		0,90	1,10	1,00

			nemovitosti				
- za PUČ (Kč/m2)	1 265	27	Možnost dalšího rozšíření		0,98	1,02	1,00
<b><i>SJTCi</i></b>	<b>po přepočtení IS</b>	28	Technická hodnota	stáří 57 roků	0,20	1,00	0,60
- za OP (Kč/m3)	4 090	29	Údržba stavby	průměrná	0,85	1,10	1,00
- za ZP (Kč/m2)	17 380	30	Pozemky k objektu celkem	8,47 × ZP	0,85	1,15	1,00
- za PP (Kč/m2)	2 318	<b>D - SPECIFICKÁ KRITERIA - NÁZOR ODHADCE</b>					
- za PUH (Kč/m2)		31	Názor odhadce		0,90	1,10	1,00
- za PUČ (Kč/m2)	2 480	<b>Součin dílčích koeficientů - index</b>				<b>IS</b>	<b>0,51</b>

## Příloha č.2

### Zjištění porovnávacího indexu oceňované nemovitosti

		Oceňovaná nemovitost					
Obec	Dobroslavice	č. pol.	Kritérium	Příp. popis kritéria	Rozmezí koef. k		Hodnocení objektu
Adresa	Na Nové				Min.	Max.	
Popis objektu							
Poloha(řadový)	Samostatný	1	Velikost obce - obyvatel:		0,85	1,25	0,85
Konstrukce	Zděná	2	Správní funkce		0,97	1,03	0,98
Počet PP	0,5	3	Poptávka nemovitostí	vyrovnaná	0,90	1,10	1,00
Počet NP	1	4	Přírodní okolí		0,94	1,06	1,04
Podkroví	1	5	Obchod a služby		0,94	1,06	0,96
Pozemky celkem m²	3 399	6	Školství	MŠ,ZŠ 1st.	0,94	1,06	0,97
Zastavěná plocha hlavního objektu	203	7	Zdravotnictví	žádné	0,94	1,06	0,94
Poměr pozemků	16,74	8	Kultura, sport		0,94	1,06	0,97
OP celkem m²	1 337	9	Hotely ap.		0,98	1,02	0,98
ZP podlaží celkem m²	378	10	Struktura zaměstnanosti	omezená	0,94	1,06	0,96
PP podlaží celkem m²		11	Životní prostředí	dobré	0,94	1,06	1,01
PUH celkem m²		<b>B - UMÍSTĚNÍ NEMOVITOSTI V OBCI</b>					
PUČ celkem m²	172	12	Poloha k centru	7km Ostrava	0,94	1,06	1,00
Výtah ano/ne	ne	13	Dopravní podmínky	MHD	0,94	1,06	0,96
Přípojky	Voda,kanalizace,elektro, plyn	14	Orientace ke svět. stranám		0,94	1,06	1,00
Technický stav	horší	15	Konfigurace terénu	rovina	0,92	1,05	1,05
Příslušenství	Hospodářská budova	16	Převládající zástavba		0,94	1,06	1,00
Garáž	není	17	Parkovací možnosti	dobré	0,94	1,06	1,04
Stáří roku	61	18	Obyvatelstvo v okolí	průměr	0,94	1,06	1,00
Požadovaná cena Kč		19	Územní plán	Příměř.	0,94	1,06	1,00
Pramen zjištění		20	Inženýrské sítě	jsou	0,60	1,05	1,00
Koef. úpravy ceny		<b>C - VLASTNÍ NEMOVITOST</b>					
Cena po úpravě Kč		21	Typ stavby	průměrný	0,94	1,06	1,00
Jednotkové ceny JCSi	srovnávací objekt	22	Dostupnost jednotlivých podlaží	průměrná	0,90	1,05	1,00
- za OP (Kč/m³)		23	Regulace nájemného	není	0,90	1,10	1,10
- za ZP (Kč/m²)		24	Výskyt radonu	neprokázán	0,93	1,05	1,00
- za PP (Kč/m²)		25	Další možnosti ohrožení	nejsou	0,60	1,00	1,00

- za PUH (Kč/m2)		26	Příslušenství nemovitosti		0,90	1,10	1,00
- za PUČ (Kč/m2)		27	Možnost dalšího rozšíření	Velmi dobrá	0,98	1,02	1,02
<b><i>SJTCi</i></b>	<b>po přepočtení IS</b>	28	Technická hodnota	stáří 61 roků	0,20	1,00	0,63
- za OP (Kč/m3)		29	Údržba stavby	průměr	0,85	1,10	1,00
- za ZP (Kč/m2)		30	Pozemky k objektu celkem	12,19 × ZP	0,85	1,15	1,15
- za PP (Kč/m2)		<b>D - SPECIFICKÁ KRITERIA - NÁZOR ODHADCE</b>					
- za PUH (Kč/m2)		31	Názor odhadce	Možnost přestavby	0,90	1,10	1,02
- za PUČ (Kč/m2)		<b>Součin dílčích koeficientů - index</b>				<b>10</b>	<b>0,61</b>

